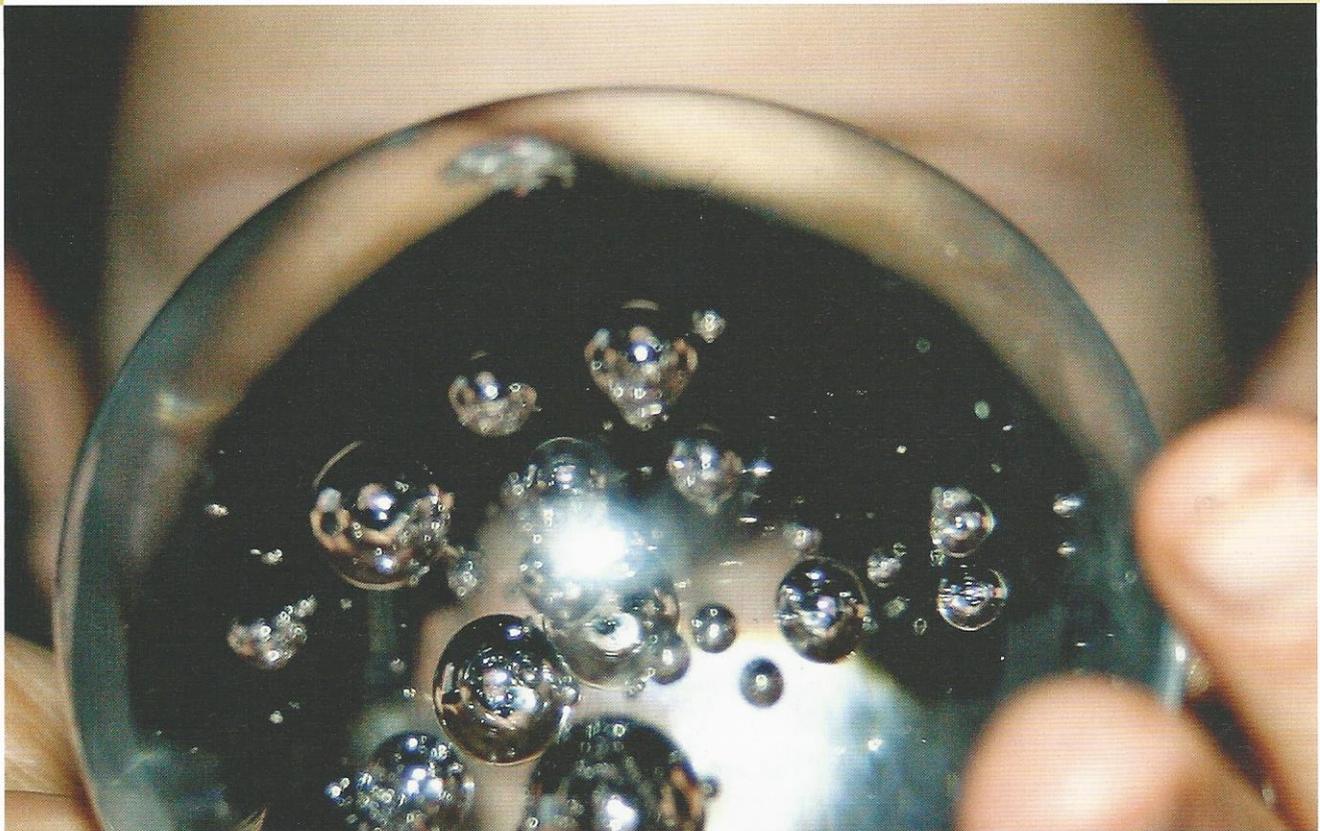


# 2013 – Chancen und Herausforderungen

**Immobilienmärkte** – Der Investmentstandort Schweiz bleibt gefragt, darin sind sich viele Marktteilnehmer einig. Allerdings stellt das neue Jahr die Branche vor Herausforderungen. Ein Blick in die Kristallkugel.

Von Birgitt Wüst / Bilder: Photocase, PD



Noch ist das Jahr jung und angesichts der zurückliegenden Marktturbulenzen blickt die Immobilienbranche mit Spannung auf die kommenden Monate – weltweit. Auch in der Schweiz gibt es einige Unwägbarkeiten; doch aller Unkenrufe zum Trotz sehen die hiesigen Marktteilnehmer die Lage im eigenen Land entspannter als im europäischen Umfeld und zukünftigen Entwicklungen eher gelassen entgegen. So erwarten etwa die für das aktuelle Trendbarometer von Ernst & Young befragten Marktteilnehmer, unter anderem am Schweizer Markt aktive Banken, Versicherungen, Immobilienfonds, Immobilien-AGs und Baugenossenschaften,

dass Immobilieninvestitionen in der Schweiz auch 2013 besonders attraktiv bleiben – vorausgesetzt, das Zinsniveau bleibe niedrig und die Migration positiv. Der Grund: Schweizer Immobilien profitieren von Inflationsangst und Eurokrise und sind deshalb als Kapitalanlage im In- und Ausland weiterhin begehrt. 92 Prozent der Befragten sehen die Schweiz als attraktiven Standort für Immobilieninvestments, trotz Einschränkungen durch die Finanzmarktregulierungen Basel III und Solvency II; im europäischen Vergleich sehen 86 Prozent die Schweiz als attraktiv. Die Mehrheit rechnet zudem mit einem steigenden Transaktions-

volumen sowie mit stabilen bis leicht steigenden Preisen für die 1a-Lagen der Städte, und zwar für alle Immobilienarten. «Die Anziehungskraft der Schweizer Immobilie bleibt also unverändert», konstatiert Daniel Zaugg, Partner und Sector Leader Real Estate bei Ernst & Young Schweiz.

## Preissensitivere Käufer

Dennoch, ganz ungetrübt ist die Freude nicht. Das makroökonomische Umfeld ist weiterhin schwierig, was offenbar erste Auswirkungen auf das Segment Luxuswohnungen hat. So wurde jüngst über die schwieriger werdende Ver-



«Das Risiko besteht in der Abkopplung des Investoren- vom Nutzermarkt.»

Stephan Kloess, KloessRealEstate

«Offen bleibt, was mit den <demodierten Gebäuden> in der Innenstadt geschehen wird.»

Robert Hauri, SPG Intercity Zurich



markung von Luxuswohnungen in der Region Zürich berichtet; Hunderte solcher Objekte sind in den letzten Jahren auf dem Markt gekommen. Der Hintergrund: Die ökonomische Unsicherheit, die Euro-Krise und der Umstand, dass Banken bei teurem Wohneigentum vorsichtiger geworden seien.

Anzeichen dafür, dass Platz für die beschworenen Immobilienblase will man in der Entwicklung indes nicht erkennen. So ist gemäss Wüest & Partner bei

den Luxuswohnungen zwar eine «gewisse Sättigung erreicht», doch sei das obere Preissegment viel «volatiler und spiegelt nie eins zu eins die Vorgänge auf dem Gesamtmarkt. Ähnlich sieht man bei Engel & Völkers die Lage: «Der Immobilienmarkt Schweiz ist nach wie vor gesund, sieht man von einigen wenigen Hotspots ab, in welchen eine Überhitzung der Preisentwicklung droht.» Es seien dies «die üblichen Verdächtigen»,

die Zürichsee-Region sowie entlang des Genfersees. Doch sei die Nachfrage nach Wohnungen in den Grossräumen Zürich und Genf im abgelaufenen Jahr nochmals gestiegen. Beim Zürcher Beratungsunternehmen Kuoni Mueller & Partner (KMP) geht man davon aus, dass 2013 über den Eigentumswohnungsmarktchenmässig nicht zu gross konzipierte Wohnungen verstärkt nachgefragt werden. Bei den Eigentumswohnungen

ANZEIGE

**BÜROMARKT BERICHT 2013**

Seit 1991 veröffentlicht Colliers den Büromarktbericht. Darin enthalten sind aktuelle Angaben zu Mietpreisen, Renditen, Angebotsflächen, Nachfrage und vieles mehr über den Schweizer Büromarkt. Der Bericht ist ein unverzichtbares Instrument für die strategische Planung von Unternehmen.

Im Fokus stehen die Märkte für Büromärkte in den Städten Lausanne und Zürich sowie der Dienstleistungssektor. Der Bericht ist ein unverzichtbares Instrument für die strategische Planung von Unternehmen.

Im Bericht ist der 3. Quartal 2012 enthalten. Oder rufen Sie uns unter Tel. +41 43 88 88 88 an.

[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)

Colliers International AG  
 Industriestrasse 25  
 8034 Zürich  
 info@colliers.ch



«Der Druck auf Mieten im gewerblichen Bereich dürfte zunehmen.»

Stefan Pfister, KPMG Schweiz

«Mit Mietzinskorrekturen von zehn bis 20 Prozent ist zu rechnen.»

Steffen Szeidl, Drees & Sommer Schweiz



zeichne sich unterdessen ein Trend ab: «Grosse Eigentumswohnungen mit nicht effizient genutzter Wohnfläche sind aufgrund des hohen Preisniveaus und des absoluten Endpreises unter Druck geraten. Die Käufer sind preissensitiver geworden.»

Stephan Kloess, Geschäftsführer von KloessRealEstate, kommt mit Blick auf die jüngsten Entwicklungen zu einem sehr klaren Fazit: «Investitionen in Anlageprodukte, die im Sektor Wohnen im Luxussegment tätig sind oder/und Immobilienentwicklungen in diesem

Bereich vornehmen, halte ich vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Aussichten für schwierig.»

### Keine Zinserhöhung in Sicht

Jürg Müller, CEO der CSL Immobilien AG, empfiehlt aufmerksam zu verfolgen, was sich im laufenden Jahr an der Finanzierungsfrent tut: «Für den Verkauf von Wohneigentum zeichnet sich mit den neuen Vorschriften der Banken für die Vergabe von Hypotheken eine leicht reduzierte Kaufbereitschaft

ab.» Insbesondere für knapp budgetierte Kaufpläne könnte die Forderung nach mindestens zehn Prozent echten Eigenmitteln – also nicht über die Verwendung der Pensionskassengelder – eine Verzögerung oder das Aus bedeuten, so Müller.

Das Risiko einer Zinserhöhung, die für die Immobilienmärkte immer als Gefahr heraufbeschworen wird, gilt indes als gering. «Immobilien als Anlageobjekte werden von privaten wie institutionellen Investoren nach wie vor stark nachgefragt, so dass die Preise aktuell noch

## Die Höhen liegen höher

**Regulatorien** – Für Projektentwickler sind die Zeiten nicht einfach. Die Branche erkennt die noch bestehenden

Zu den grössten Herausforderungen, die in diesem Jahr auf die Schweizer Immobilienbranche zukommen, zählt Henri Muhr, CEO der Steiner AG, die Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Gemeint sind neben den Landschaftsinitiativen unter anderem die Verschärfung der Lex Koller, das Zweitwohnungsverbot sowie die Revision des Raumplanungsgesetzes oder die Kulturlandinitiative im Kanton Zürich. «Diese Veränderungen bringen momentan grosse Unsicherheit in den Markt», meint Muhr. «Wir müssen lernen, hier unsere Opportunitäten zu erkennen

und diese umzusetzen». «Ich gehe davon aus, dass sich die Erkenntnis verstärken wird, dass wir in

der Schweiz nicht in erster Linie einen Mangel an Bauland, sondern an intelligenten Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Ressourcen haben», ist auch Markus Graf überzeugt. Der SPS-Chef verweist darauf, dass es in allen Wirtschaftsregionen der Schweiz Gewerbe- und Industrieareale gibt, die nicht mehr oder nur noch teilweise genutzt werden. «Hier bieten sich ganz spannende und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten, die hochwertige, bestens erschlossene Arbeitsplätze und Verkaufsflächen, aber auch attraktive Wohnungen schaffen können.» Zusätzlich biete das heutige bereits überbaute Land viele Möglichkeiten, die Ausnut-

zungen zu erhöhen und so zu mehr Flächennutzungen beizutragen. «Trends wie die Verdichtung, die

Urbanisierung sowie die Individualisierung der Gesellschaft werden sich verschärfen», prognostiziert auch Anton Affentranger, CEO der Implenia AG. Die Nachfrage nach total individualisierten Wohn- und Arbeitsformen und nach darauf zugeschnittenen Wohnungen respektive Arbeitsplätzen in urbanen Gebieten werde 2013 langsam ins Rollen kommen – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Markt: «Gleichzeitig werden uns die demographische Entwicklung und ihr Einfluss auf das Immobilienangebot weiterhin stark beschäftigen. Hier gilt es in nächster Zeit vor allem gute Lösungen für Wohnen ab 55+ zu entwickeln und anzubieten.»



«Die Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen bringen momentan grosse Unsicherheit in den Markt.»

Henri Muhr, Steiner AG

«Trends wie die Verdichtung, die Urbanisierung sowie die Individualisierung der Gesellschaft werden sich verschärfen.»

Anton Affentranger, Implenla AG



weiter steigen können. Der Grund liegt in dem historisch grossen Spread zwischen zehnjähriger Bundesobligation als risikoloser Anlage und den durchschnittlichen Diskontsätzen», meint Kloess.

«Obwohl die Diskontsätze in Bewertungen und Transaktionen über die letzten Jahre mehrfach gesenkt wurden, beträgt der Spread bei Wohnen und Büro um die 3,4 Prozent.» Somit bestehe aus Sicht der Investoren noch Luft nach oben bezüglich potentieller Transaktionspreise – insbesondere vor dem Hintergrund niedrigerer Alternativverzinsungen.

Risiko besteht Stephan Kloess zufolge in einem eher stagnierenden oder sich leicht abschwächenden wirtschaftlichen Umfeld in der Abkopplung des Investorenmarktes vom Nutzer-/Mietmarkt, vor allem im Büro- und Teilen des Retailmarktes: «Damit besteht die Gefahr steigender Preise aufgrund sinkender Verzinsungsannahmen bei gleichzeitiger Stagnation oder Senkung des Mietniveaus.» In der Folge würden

die Immobilienwerte in Bewertungen und Transaktionen korrigieren.

### Druck auf Mieten dürfte steigen

Dass die Mietpreise im Office-Bereich sinken werden, scheint in der Tat nicht unwahrscheinlich. Dafür spricht etwa ein neuer Trend, den Robert Hauri, CEO von SPG Intercity Zurich AG, ausgemacht hat: «Erfolgte die Vermietung von grösseren Büroflächen bisher wenig attraktiv, wird aktuell auch in diesem Marktsegment mehr und mehr vollständig ausgebaut vermietet.» Ausserdem würden sich Un-

Kolumne

## Alles spanisch – oder was?

Joachim Schütz,  
Swiss Finance & Property

Zur Zeit fragen sich immer mehr Beobachter, ob die hiesige Immobilienpreisentwicklung nicht in einem grossen Crash münden muss. Es mehren sich die Stimmen, die von der Schweizerischen Nationalbank und dem Bundesrat die Aktivierung sogenannter makroprudentieller Massnahmen fordern. Fast unisono sieht man die Hauptursache für den nunmehr schon mehrere Jahre anhaltenden Preisanstieg in einer ausufernden Verschuldung. Das Hauptargument dieser besorgten Marktteilnehmer richtet sich insbesondere gegen den Vorbezug von Mitteln der beruflichen Vorsorge im Rahmen der Wohneigentumsförderung (WEF), und

die steigende Verschuldung der privaten Haushalte per se. Mit Verweis auf Spanien und die USA wird ein bedrohliches Szenario für die Schweiz konstruiert. Ist dem wirklich so? Mit Blick auf die verfügbaren Zahlen kommt mir die Forderung nach einer mit der Schweizer Immobilienentwicklung begründeten zusätzlichen Wachstumsbremse recht seltsam vor. Was soll denn eigentlich gedämpft werden, und wieso? Angesichts der rückläufigen Konjunkturtendenzen in Europa macht das ganze konjunkturell betrachtet wenig Sinn, es sei denn, wir hätten einen extrem kreditfinanzierten Immobilienboom in der



Schweiz, der aus dem Ruder zu laufen droht. Ich sehe das nicht. So weisen z.B. die vielgescholtene Vorbezüge aus den Pensionskassen seit 2009 eine sinkende Tendenz auf, und lagen 2011 mit ca. 2,1 Milliarden Franken auf dem tiefsten Niveau seit 2004. In der gleichen Zeit ist die Verschuldung der privaten Haushalte von 119 Prozent im Verhältnis zum BIP auf 120,3 Prozent gestiegen. Dies entspricht fast genau der Zunahme der privaten Hypotheken in diesem Zeitraum. Nüchtern betrachtet steht also der zusätzlichen Verschuldung eine Investition in Wohnraum gegenüber, und die ist erst noch günstiger. Was würde man diesen zusätzlichen Wohnraum mieten. Im Unterschied zu vielen anderen Ländern wurde und wird mit der Ausweitung der Hypothekendarverschuldung kein zusätzlicher Konsum finanziert.

Was bleibt, wäre die berechtigte Sorge, wenn die Leerstandsquote deutlich ansteigen würde, oder wenn die neuen Bauinvestitionen kurzfristig finanziert würden. Beides ist nicht der Fall. Ausserdem hat das private, spekulative Bauen zur Vermietung (buy-to-let) keine Tradition in der Schweiz. Der Ruf nach makroprudentiellen Massnahmen in der Schweiz kommt mir deshalb ziemlich spanisch vor.



«Chancen bieten die anhaltend starke Zuwanderung, die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die hohe Kaufkraft der Bevölkerung und die tiefen Zinsen.»

Markus Graf, Swiss Prime Site

«Auch 2013 stehen Wohnimmobilien zuoberst auf der Einkaufsliste der Investoren.»

Rolf Bach, Ernst & Young Schweiz



ternehmen vermehrt für neu erstellte Bürogebäude entscheiden – und als Konsequenz, weil diese innerstädtisch so gut wie nicht vorhanden sind, gegen zentrale Lagen. Offen bleibe, was mit den «demodierten Gebäuden» in der Innenstadt geschehen wird.

Bei Kuoni Mueller & Partner geht man davon aus, dass das Flächenangebot bei Büroflächen in nächster Zeit weiter zunehmen wird, da beispielsweise einige Grossbanken heute noch laufende Rückmietverträge auf bereits vorräumten Liegenschaften in den Stadtzentren haben. Aufgrund von Arbeitsplatzreduktionen sei mit einer teilweisen Aufgabe dieser Mietflächen zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu rechnen. Bei schlecht unterhaltenen Liegenschaften an ungünstigen Lagen könne das bestehende Überangebot zu hohen Leerstandsziffern. «Der Druck auf Mieten im gewerblichen Bereich dürfte zunehmen», prognostiziert Stefan Pfister, Leiter Advisory und Mitglied der Geschäftsleitung von KPMG Schweiz, und verweist darauf, dass Unternehmen ihre Flächennachfrage und damit die Kosten optimieren werden: «Damit einhergehend dürften die Leerstandsquoten vor allem in älteren Gebäuden steigen und deren Flächenabsorption eine Herausforderung darstellen.» «Es zeigte sich bereits 2012, dass zu viele Flächen zeitgleich auf den Markt kamen und nunmehr die Optimierung insbesondere bei Banken und Versicherungen zu einer Zunahme des Überangebotes führt», sekundiert Stefan Szeidl, Geschäftsführer von Drees & Sommer Schweiz, mit

Blick auf das Angebot an Büroflächen in Zürich. Dass der Markt ins Bodenlose fällt, erwartet er indes nicht: «Mit Mietzinskorrekturen von zehn bis 20 Prozent ist jedoch zu rechnen.»

### Kein Grund zur Panik

Doch keine Herausforderung ohne Chancen. Eine davon sieht Stefan Pfister «im Mut zur Erneuerung», das heisst, im Verkauf von nicht strategiekonformen Objekten oder auch im Abbruch und Neubau: «Die hohen Landpreise ermöglichen Erneuerungsstrategien, mit denen sich ein Portfolio langfristig nachhaltig ausrichten lässt.» Markus Graf, CFO der Swiss Prime Site AG, geht davon aus, dass das Flächenangebot in allen Nutzungssegmenten auch 2013 absorbiert werden wird – vorausgesetzt es handelt sich um Neubauobjekte oder Bestandesliegenschaften, die konsequent auf die Marktedürfnisse ausgerichtet sind respektive laufend für den Markt fit gehalten wurden: «Chancen bieten die anhaltend starke Zuwanderung, die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die hohe Kaufkraft der Bevölkerung und die tiefen Zinsen.» Allerdings dürfe man die Chancen nicht nur aus quantitativer Sicht beurteilen, denn der Erfolg von Immobilieninvestitionen werde immer stärker von der Qualität der Liegenschaften abhängen: «Die Stichworte hierzu sind bekannt: Zunächst einmal die Lage – also Standort und Erschliessung. Ferner die Bauqualität, energetische Optimierung und Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitslabels. Und

nicht zu vergessen die Nutzungsflexibilität sowie optimale Voraussetzungen für effiziente betriebliche Abläufe.»

### Sicherheit und Stabilität gefragt

Bleibe noch die Frage offen, welche Investorengruppen 2013 die Nachfrage prägen und welche Präferenzen sie haben. «Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus werden dies Versicherungen und Pensionskassen sein, welche ihre Verpflichtungen durch langfristig gesicherte Cash-Flows decken müssen», sagt Pfister. «Diese Investoren haben bestimmte regulatorische und strategische Vorgaben und werden daher Core-Liegenschaften im Wohn- und kommerziellen Segment suchen.» «Auch 2013 stehen Wohnimmobilien zuoberst auf der Einkaufsliste der Investoren», bestätigt Rolf Bach, Leiter Transaction Real Estate bei Ernst & Young Schweiz. Allerdings würden aufgrund der Verknappung vermarktungsfähiger Immobilien im Bereich Wohnen und Büro an Triplo-A-Standorten zur Risikobeimischung vermehrt Alternativen nachgefragt, beispielsweise Hotel- und Freizeitimmobilien von grossen institutionellen Anlegern. «Core-Liegenschaften werden auch private Investoren nachfragen, da die Eigenkapitalrendite mit der richtigen Finanzierung im Vergleich zu anderen Anlagen interessant ist», meint Pfister. «Liegenschaften, welche eine erhöhte Risikobereitschaft benötigen, werden schwieriger zu platzieren sein – der Anleger sucht mit einem Immobilienkauf Sicherheit und Stabilität.»