

Der Charme der Provinz

Investmentmarkt – Liegenschaften in Metropolen gelten als besonders sicher. Doch die Agglomerationen bieten nicht nur höhere Renditen. Sie glänzen zum Teil auch mit überdurchschnittlichem Wachstum.

Von Richard Haimann, Bilder: PD



Agglomerationen werden mit dem Ausbau der Infrastruktur attraktiver.

17.728 Einwohner, ein grosser Rangierbahnhof, ein riesiges Industriegebiet gefüllt mit Werken namhafter Chemie- und Pharmakonzerne von Clariant bis hin zu Novartis: Muttenz wird wohl den Wettbewerb um die schönste Stadt der Schweiz gewinnen. Dennoch ist der zwischen Basel, Rhein und Gempenplateau gelegenen Gemeinde zurzeit die Aufmerksamkeit von Immobilieninvestoren sicher. Denn den Managern der Kapitalsammelstelle Swisscanto ist hier ein grosser Coup gelungen: Für ihren Real Estate Fund Swiss Commercial konnten sie jüngst ein langfristig an zwei

Pharmafirmen vermietetes Bestandsobjekt mit Büroflächen, Labors und Reinräumen erwerben. Für Gesamtanlagekosten von 10,2 Millionen Franken – entsprechend einer Bruttorendite von 6,98 Prozent.

Höhere Rendite – höheres Risiko

Der Deal zeigt, wo Immobilieninvestoren noch attraktive Erträge finden können: in der Provinz. «In Metropolen wie Genf und Zürich hat die starke Nachfrage die Preise von Wohn- und Büroliegenschaften so massiv in die Höhe getrieben,

dass Käufer sich mit Bruttoanfangsrenditen von knapp drei Prozent und weniger begnügen müssen», sagt Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei der Zürcher Beratungsgesellschaft Wüest & Partner. Hingegen lassen sich in kleineren Städten Objekte finden, die Erwerbern einen Ertrag von mehr als fünf Prozent auf den Kaufpreis inklusive der Nebenerwerbskosten bringen. Der Grund dafür: Die Masse der Investoren hat diese Standorte bislang gescheut. Für diese Zurückhaltung gebe es durchaus Gründe, sagt Karsten Junius, Chefökonom der Basler Privatbank J. Safra



«Die höhere Rendite in den B-Standorten reflektiert das deutlich grössere Exitrisiko.»

Karsten Junius, J. Safra Sarasin



«Die Diskussion A- versus B-Standort geht am Kern des Themas vorbei.»

Stephan Kloess, KRE KloessRealEstate

«Manche B-Standorte wachsen schneller als A-Standorte.»

Thomas Beyerle, Catella



Sarasin. «Die höhere Rendite reflektiert das deutlich grössere Exitrisiko.» Niemand könne vorhersagen, ob in zehn, 15 oder 20 Jahren ein anderer Investor bereit sein werde, einem heutigen Käufer dann noch eine Immobilie in einer Kleinstadt abzunehmen. «Möglicherweise ist eine Veräusserung dann nur mit hohen Abschlägen auf den Marktwert möglich – oder gar nicht», sagt Junius

Hinter solchen Bedenken steht der bisherige Trend, dass immer mehr Menschen aus kleineren Städten und ländlichen Räumen in die Metropolen ziehen. «Diese Entwicklung könnte Unternehmen langfristig zwingen, ihre Standorte ebenfalls in den Grossstädten zu konzentrieren, um dauerhaft qualifizierte Beschäftigte zu finden», sagt der Chefökonom. Beispielhaft zeige dies die Entwicklung in dem durch Regulierungsaufgaben schrumpfenden Bankensektor. «Die Finanzinstitute werden sich künftig zulasten von Standorten wie St. Gallen noch stärker in Zürich konzentrieren, weil dort das grösste Fachkräftpotenzial zu finden ist», sagt Junius.

Abgelegene Gebiete profitieren vom Ausbau der Infrastruktur

Welchen Sog die Grossstädte bislang ausüben, zeigt deren Einwohnerentwicklung: Hatten 2001 noch 339.234 Menschen ihren Wohnsitz in Zürich, sind es heute 396.027 – ein Plus von 8,8 Prozent binnen 14 Jahren. Genf wuchs im selben Zeitraum um 14,7 Prozent auf 201.164 Einwohner, Bern sogar um 15,3 Prozent auf aktuell 141.098 Einwohner. Die Frage ist allerdings, ob der Drang in

die Grossstädte weiter anhalten wird. Das jüngste Immo-Monitoring von Wüest & Partner weckt Zweifel daran. Denn die Studie zeigt, dass es durch den Ausbau von Bahn- und Strassenverbindungen für Beschäftigte immer leichter wird, an einem Ort zu wohnen und an einem anderen ihr Geld zu verdienen. Zwar stöhnen Schweizer Autofahrer – wie überall in der Welt – regelmässig über Staus auf den Strassen in den Stosszeiten. «Tatsächlich aber sind knapp zwei Drittel der Schweizer Gemeinden heute durch den öffentlichen Verkehr besser erschlossen als noch vor zehn Jahren», sagt Weinert.

Mobilität nimmt weiter zu

Das habe mit dazu geführt, die Zahl der Pendler kräftig steigen zu lassen: «Heute arbeiten zwei Drittel aller Erwerbstätigen ausserhalb ihres Wohngebiets – 1990 war es nur jeder Zweite.»

Die Mobilität dürfte weiter zunehmen. Nicht nur, weil die Mieten und Wohnungspreise in den Grossstädten in den vergangenen Jahren so stark gestiegen sind, dass immer mehr Menschen in die günstigeren Agglomerationen ziehen und von dort per Automobil oder Bahn zur Arbeitsstelle pendeln. Durch milliardenschwere Investitionen in neue Verkehrsprojekte werden die Orte in der Schweiz in der kommenden Dekade noch enger zusammenrücken. «Davon werden auch abgelegene Gebiete profitieren», sagt Weinert.

Werde die A9 zwischen Visp und Siders wie geplant bis 2025 fertig gebaut, würden damit die Gemeinden des Oberwal-

lis noch besser an das Verkehrsnetz angeschlossen, nachdem 2007 bereits der Lötschberg-Basistunnel eröffnet wurde. «Ebenso würde durch die Anschlüsse diverser jurassischer Gemeinden an die A 16 ein eher dezentrales Gebiet besser erschlossen», sagt Weinert. Die neue CEVA-Linie zwischen Genfer Hauptbahnhof Cornavin und dem französischen Annemasse wiederum wird 2019 die letzte grosse Lücke im Bahnnetz beider Länder schliessen. Gemeinden wie Carouge, Chêne-Bourg und Lancy werden damit sehr viel enger an das Zentrum der UNO-Metropole angeschlossen. Nur 20 Minuten sollen dann die Züge benötigen, um von Annemasse zum Zentralbahnhof Cornavin zu gelangen, während Autofahrer sich heute noch eine Stunde im Stau quälen, um ihren Arbeitsplatz in Genf zu erreichen.

Agglomerationen verzeichnen starkes Bevölkerungswachstum

Ebenfalls 2019 soll auch der Ceneri-Basistunnel zwischen dem nördlichen Tessin, dem Sopraceneri, und dem Sottoceneri im Süden des Kantons fertiggestellt sein. Bis zu 250 Stundenkilometer schnelle Züge mit Neigetechnik sollen dann nicht nur Urlauber aus Zürich in weniger als zwei Stunden an den Luganersee bringen. «Der Tunnel dürfte auch Bellinzona im Norden und Lugano im Süden zu einem grossen gemeinsamen Wohnungsmarkt verschmelzen lassen, da sich die Fahrzeit auf der Strecke von 30 Minuten auf deutlich unter 20 Minuten reduziert», meint Weinert.

NACHRICHT

Muri (AG)

Grossprojekt der Allianz Suisse

Allianz Suisse Immobilien investiert für 100 Millionen Franken im Kanton Aargau und erwirbt im Rahmen ihres nach eigenen Angaben bislang zweitgrössten Bauprojekts ein Neubaugelände in Muri.

Auf dem Gelände der ehemaligen Lüftungssysteme- und Apparatefabrik Luwa sollen auf rund 21.000 Quadratmetern Gesamtfläche insgesamt 197 Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen entstehen; als Einzugstermin wird Ende 2019 anvisiert. Eine alte Industriehalle im Zentrum der Überbauung wird erhalten, saniert und künftig als Kultur- und Veranstaltungshalle genutzt.

Das Luwa-Areal wurde durch Feldmann-Immobilien entwickelt; realisiert wird es von einer Arbeitsgemeinschaft der Brun AG und der Feldmann-Baumanagement AG.

«Angesichts der verschärften Zinssituation und der geringen Renditeaussichten an den Kapitalmärkten sind Immobilien für uns als langfristig orientierte Investoren eine sehr attraktive Alternative», erklärt Martin Kaleja, CEO der Allianz Suisse Immobilien AG. Vom Investment in der etwas mehr als 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde zeigt er sich überzeugt: Muri biete «durch die verkehrstechnisch optimale Lage mit kurzen Distanzen nach Aarau, Luzern, Zug oder Zürich eine hohe Lebensqualität»; der Standort sei insbesondere für Familien attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnungen an zentraler Lage sei gross. Zudem entstehe mit dem Quartier ein völlig neues Zentrum in Muri, das geeignet sei, «die Moderne architektonisch mit der industriellen Vergangenheit zu vereinen».

Die Mietpreise der 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen werden sich gemäss Unternehmensangaben im unteren bis mittleren Preissegment bewegen.

(bw)



«Die hohen Mieten in den Grossstädten und die verbesserten Verkehrsanbindungen haben zahlreichen Orten in den Agglomerationen beachtliches Bevölkerungswachstum beschert.»

Robert Weinert, Wüest & Partner

Der Ausbau der Verkehrswege macht es jedoch nicht nur leichter, vom Umland in die Metropolen zu gelangen. «Ebenso wird es dadurch für Unternehmen an kleineren Standorten einfacher, qualifizierte Beschäftigte zu finden», sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobilienberatungsgesellschaft Catella. «Deshalb sind weder Konzerne noch mittelständische Betriebe gezwungen, Büros oder Produktionsstätten von dort in die Grossstädte zu verlagern.» Swisscanto müsse deshalb nicht fürchten, dass ihre Mieter Muttenz nach Ablauf der Mietverträge den Rücken kehren werden. «Die Chemie- und Pharmabranche wird an diesem etablierten Standort mit Sicherheit festhalten», sagt Beyerle. Zumal die Bevölkerung in Muttenz in den vergangenen zehn Jahren um 4,4 Prozent gestiegen und damit die Zahl potenzieller Arbeitnehmer gewachsen ist.

Das ist keine ungewöhnliche Entwicklung. «Die hohen Mieten in den Grossstädten und die verbesserten Verkehrsanbindungen haben zahlreichen Orten in den Agglomerationen beachtliches Bevölkerungswachstum beschert», sagt Wüest-&-Partner-Experte Weinert. Wie dynamisch diese Entwicklung zuweilen verlaufen kann, zeigt Schlieren: In der Zürcher Nachbarstadt wohnen zu Jahresbeginn 18.448 Einwohner – und damit 37,9 Prozent mehr als vor 14 Jahren. Ein wesentlicher Grund dafür: Unternehmen haben der teuren Limmattstadt den Rücken gekehrt und sind in das Limmattal gezogen. Zahlreiche Biotech-Unternehmen und der Fernsehsender Star TV siedelten sich

hier ebenso an wie die Schweizer Zentralen von Mercedes-Benz und Sony.

Entscheidend ist der Cashflow

«Die Zahlen machen deutlich, dass manche B-Standorte sogar schneller wachsen als A-Standorte», sagt Beyerle. Investoren sollten deshalb die höheren Renditen an den Immobilienmärkten kleinerer Städte nicht ausschliesslich als Risikoprämie sehen. «Sie können auch einfach die Belohnung für Käufer darstellen, die ihren Blick schweifen lassen und ihn nicht nur auf die etablierten Standorte richten», sagt der Researcher.

«Die Diskussion A- versus B-Standort geht am Kern des Themas vorbei», sagt denn auch Stephan Kloess, Inhaber der Beratungsgesellschaft KRE Kloess-RealEstate in Wollerau. «Entscheidend ist letztendlich der Cashflow aus den Mieteinnahmen.» In der aktuellen Marktphase reiche die Rendite als einfache Verhältniszahl zur Beurteilung eines Investments nicht aus. Aus Sicht institutioneller Investoren sei neben der Cash-Betrachtung gleichzeitig eine Betrachtung des Zyklus relevant. «Für alle Bestandhalter ist es wichtig einzuschätzen, wie sich die Wertänderung des Investments im nächsten Zyklus verhalten wird und ob die eigene Bilanz eine Korrektur der Werte verkraftet», sagt Kloess. «Je stabiler und nachhaltiger die Cashflows und je länger die Mietverträge, desto eher kann einer möglichen Erhöhung der Cap-Rates entgegengewirkt werden.» ■