

Spreu trennt sich vom Weizen

Schweiz – Die anziehende Konjunktur stützt die Nachfrage nach Büroflächen und Wohnungen in den Grosstädten. In der Peripherie hingegen wird die Vermarktung von Liegenschaften zur Herausforderung.

Von Richard Haimann – Bilder: Nataliya Hora; PD



Die fortschreitende Konjunkturerholung kommt den Schweizer Immobilienmärkten zugute.

Wer im Tessin eine Liegenschaft erwerben will, sollte nicht den schnellen Zug durch den Gotthard-Basistunnel nehmen, sondern «lieber die alte Bergroute mit dem Postauto», meint Pascal Brühlhart, Geschäftsführer der Immobilienberatungs- und -bewertungsgesellschaft Brühlhart & Partners in Ponte Tresa. Das dauere zwar länger, aber dies mache nichts: «Je später Sie ankommen, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilienpreise weiter gesunken sind.»

Es steht nicht zum Besten um die Liegenschaftsmärkte im südlichsten Kanton der Schweiz. Weit über den gegenwärtigen Bedarf hinaus haben Projektentwickler in den vergangenen Jahren neue Büro-, Geschäfts- und

Wohnhäuser in die Höhe gezogen und in Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren willige Käufer gefunden. Das Resultat: Leerstand.

«Markttragende Säulen wanken»

Besonders hart betroffen ist das Sottoceneri. In Chiasso, der südlichsten Stadt der Schweiz, stehen 4,3 Prozent der Wohnungen leer, vermeldet die von Brühlhart & Partners erstellte jüngste ProperTI-Marktstudie für das Tessin. «Weitere Spitzenreiter sind Morcote mit 3,4 und Tenero mit 2,3 Prozent», sagt Brühlhart. Die Konsequenz: Die Mieten sinken, die Marktwerte geraten unter Druck. Ein Trend, der sich in diesem Jahr fortsetzen wird, prognostiziert Ro-

bert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei der Zürcher Immobilienberatungsgesellschaft Wüest Partner. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im südlich des Monte Ceneri gelegenen Teil des Kantons dürften 2018 einen weiteren «Preisrückgang von 1,1 Prozent und mehr» erfahren.

Nicht nur Wohnungen wurden im Tessin über Gebühr errichtet. Auch Büroflächen gibt es inzwischen mehr, als benötigt werden. Im südlichsten Zipfel zwischen Riva San Vitale und Chiasso «beträgt die Angebotsziffer bei Büroflächen inzwischen mehr als zehn Prozent», sagt Weinert. Symbol des angeschlagenen kommerziellen Immobilienmarkts im Kanton ist ein Ei, das niemand bebrüten will: das Centro Ovale in Chiasso. Ein Shopping-

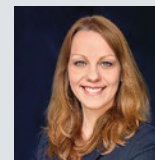


«Die Negativzinsen und die tiefen Bondrenditen zwingen institutionelle Investoren weiterhin in Immobilien.»

Florian Kuprecht, CBRE Schweiz

«Die SNB dürfte ihre expansive Geldpolitik nur mit zeitlicher Verzögerung zur EZB normalisieren.»

Martin Neff, Raiffeisen



«Die fortschreitende Konjunkturerholung wirft ihre Schatten voraus.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien

center in Leichtbauweise in Form eines Hennen-Ovums. 92,8 Meter lang, 51,8 Meter breit und 22,3 Meter hoch. 2011 fertiggestellt, steht der Konsumtempel an der Autobahn A2 seit 2015 leer – die erste Dead Mall der Schweiz. «Der starke Franken hält die Kunden aus Italien fern und treibt die Konsumenten aus dem Sottoceneri hinüber in die Po-Ebene», sagt Claudio Saputelli, Head of Global Real Estate der UBS. Mailand mit seinen Boutiquen und Einkaufszentren ist nur 55 Autominuten entfernt. «Die italienische Metropole mit dem günstigen Euro saugt die Kaufkraft ab», sagt Saputelli. Diverse Rettungsversuche für das Centro Ovale misslingen. Zuletzt scheiterte die geplante Umwandlung in ein Bürogebäude für das Online-Reisebüro Lastminute.com. «Unser wichtigstes Kriterium, ein Umzug bis Januar 2018, konnte nicht erfüllt werden», sagt Lastminute.com-Chef Fabio Cannavale.

Das Tessin mag speziell sein. Einige Experten sehen in der dortigen Entwicklung jedoch ein Omen für das, was den Schweizer Liegenschaftsmärkten in den kommenden Jahren bevorstehen könnte. «In weiten Teilen des Landes beginnen die Stützen langsam wegzubrechen», sagt Saputelli. Nicht nur in Bellinzona, Locarno und Lugano wurden in den vergangenen Boomjahren mehr kommerzielle Gebäude in die Höhe gezogen, als nun benötigt werden. Auch in Bern, Genf und Zürich übertrifft das Angebot an Büro- und Retailflächen gegenwärtig die Nachfrage. «Wenn die Leerstände steigen und die Mieten sinken, bröckeln zwei der drei Säulen, die den Markt tragen», sagt der UBS-Experte.

Immobiliennachfrage hält an

Die dritte Stütze des Gewölbes ist hingegen noch intakt: Die Nachfrage der Investoren nach Immobilien ist ungebrochen. Der Grund dafür sind die Negativzinsen der Schweizerischen Nationalbank. Die hat diese eingeführt, um eine weitere Aufwertung des Frankens zu stoppen, nachdem die Europäische Zentralbank eine extrem expansive Geldpolitik eingeschlagen hat, um die Konjunktur in der Eurozone anzukurbeln und die Gemeinschaftswährung abzuwerten. Damit hat die SNB jedoch zugleich die Renditen von Eidgenossen in den Minusbereich getrieben. «Die Negativzinsen und tiefen Bondrenditen zwingen institutionelle Investoren weiterhin in Immobilien», sagt Florian Kuprecht, Managing Director Schweiz der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE.

Zwar hat EZB-Chef Mario Draghi im Januar das Anleihekaufprogramm zurückgefahren. Statt zuvor für 60 Milliarden Euro im Monat kauft die Notenbank seit Jahresbeginn nur noch Staats- und Unternehmensanleihen für 30 Milliarden Euro pro Monat auf. «Doch damit ist ihre Geldpolitik weiterhin expansiv», sagt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen in St. Gallen. Um zu verhindern, dass Investoren Milliarden Euro in Franken tauschen, bleibe der SNB nichts anderes übrig, als ausländisches Kapital weiterhin mit Strafzinsen abzuschrecken.

Die jüngsten Konjunkturdaten aus der Eurozone zeigen aber auch, dass Draghis Geldpolitik die Wirtschaft in den Staaten der Gemeinschaftswährung immer stärker ankurbelt. «Seit Januar

2017 liegt der Einkaufsmanagerindex für das verarbeitende Gewerbe in der Eurozone über 55 Punkten und damit deutlich über der Expansionsschwelle von 50 Zählern und dem Durchschnitt der vorangegangenen beiden Jahre von jeweils gut 52 Punkten», sagt Karsten Junius, Chefökonom der Basler Bank J. Safra Sarasin. Raiffeisen-Chefökonom Neff erwartet deshalb, dass sich der Franken gegenüber dem Euro im Jahresverlauf noch etwas weiter abschwächt. «Der Wechselkurs wird sich auf 1,20 Franken zu einem Euro hin bewegen.» Dennoch rechnet Neff nicht damit, dass SNB-Direktor Thomas Jordan bereits dieses Jahr die Zinsschraube lockert: «Die SNB dürfte ihre expansive Geldpolitik nur mit zeitlicher Verzögerung zur EZB normalisieren.»

Hoffnungsträger Neat ...

Die Nullrenditen bei Bonds mögen der wesentliche Faktor sein, der Investoren in Liegenschaften treibt. Bei der Auswahl der zum Kauf erkorenen Objekte spielt jedoch immer eine Geschichte mit hinein, die auf überdurchschnittliche Erträge hoffen lässt. Im Fall des Tessins ist die Story die Neue Eisenbahn-Transversale – die NEAT. Die schnelle Zugverbindung durch den neuen, 57 Kilometer langen Gotthard-Basistunnel und den Ceneri-Basistunnel. Wenn 2020 alle Teilstücke fertig sind, werden die Züge der SBB mit bis zu 250 Stundenkilometern in weniger als zwei Stunden von Zürich nach Lugano fahren. Im warmen Tessin leben und in der Bürometropole in der Nordschweiz arbeiten, wird damit

NACHRICHT

EY Schweiz

Digitalisierung als Megatrend

Das Immobilienjahr 2018 dürfte aus Anlegersicht gute Rahmenbedingungen mitbringen. Gleichzeitig üben die Digitalisierung, veränderte Nutzerbedürfnisse und die Demografie starken Einfluss auf die Branche aus. Das Bedürfnis nach Flexibilität, Mobilität und Einfachheit, aber auch moderne Philosophien wie Sharing Economy bringen neue Wohn- und Arbeitsformen hervor. Entsprechend gewinnen Co-Working Spaces, Studentenwohnungen oder «Affordable Housing» an Bedeutung – auch für Investoren. Überhöhte Kaufpreise im herkömmlichen Wohn- und Bürosegment und Unsicherheiten bei Retailliegenschaften könnten allerdings für eine Eintrübung sorgen. Diese Ergebnisse zeigt das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018 von EY in der Schweiz. Einigkeit herrsche bei der Frage, welche Megatrends den Markt derzeit am meisten prägen: Es ist dies neben dem demografischen Wandel mit seinen Nachfrageverschiebungen die Digitalisierung, die nach Meinung von rund 90 Prozent der Befragten definitiv in der Schweizer Immobilienwirtschaft angekommen ist. So wird sich das «Building Information Modeling» (BIM) gemäss allen für die Studie befragten Marktteilnehmern mittelfristig als Planungsmethode in der Schweiz etablieren. In der Bewirtschaftung wiederum werden künftig sogenannte «Smart Real Estate»-Technologien wichtig, meinen drei Viertel der Befragten. «Smart Real Estate verspricht mehr Effizienz, mehr Nachhaltigkeit und weniger laufende Kosten», erklärt Claudio Rudolf, Partner und Head Real Estate bei EY Schweiz. Die Digitalisierung werde aber auch die Geschäftsmodelle der Immobilienunternehmen verändern, etwa mit digitalen Bieterverfahren oder Vermietungstools auf Basis der hochaktuellen Blockchain-Technologie. (bw)

möglich. Investoren haben darauf frühzeitig reagiert. «Verbesserungen in der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zählen zu den sogenannten vorauslaufenden Indikatoren für eine Marktentwicklung», sagt Brühlhart. Nachdem 2001 die Vorplanungen für die NEAT standen, haben Projektentwickler und Investoren begonnen, kräftig im Tessin einzukaufen. «Von 2002 bis 2012 sind die Immobilienpreise kontinuierlich gestiegen», sagt Brühlhart. «Seither bewegen sie sich jedoch seitwärts oder sind gar leicht rücklaufend.»

Auch jene Investoren, die jetzt irgendwo in der Schweiz Kapital in kommerzielle und Wohnliegenschaften anlegen, lassen sich bei ihren Entscheidungen von einer Story leiten. Ihr Titel: Konjunkturerholung. «Mehrere Indikatoren deuten darauf hin, dass die Schweizer Wirtschaft an Tempo gewinnt», sagt CBRE-Geschäftsführer Kuprecht. Das Staatssekretariat für Wirtschaft, SECO, prognostiziert für dieses Jahr ein Plus von zwei Prozent beim Bruttoinlandsprodukt. Die Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich sieht sogar einen Zuwachs von 2,2 Prozent. Zudem wollen nach einer Umfrage der Wirtschaftsprüfungs- und -beratungsgesellschaft Deloitte die Schweizer Unternehmen wieder stärker investieren. Lediglich 13 Prozent der befragten Finanzchefs vermelden geringere Kapitaleinsätze als im vergangenen Jahr.

Optimisten meinen, diese Gemengelage werde dieses Jahr die kommerziellen Immobilienmärkte beleben. Hingegen glauben Skeptiker nicht, dass die wieder anziehende Konjunktur die Leerstände an den Büromärkten deutlich schrumpfen lassen wird. «Dazu wurden in den vergangenen Jahren zu viele Bürogebäude neu errichtet», sagt UBS-Experte Saputelli. «Zudem werden in den kommenden Jahren noch zahlreiche weitere derzeit im Bau befindliche Projekte an die Märkte kommen.» Patricia Reichelt, Verantwortliche für Research und Marktanalyse bei der Zürcher Beratungsgesellschaft CSL Immobilien, wiederum sieht eine wachsende Spreizung in den Märkten: «Die Spreu trennt sich jetzt vom Weizen.» In den Zentren und dem ersten Gürtel der Agglomerationen seien Wohnungen «weiterhin

stark gefragt», sagt die Researcherin. In der Peripherie und in den B-Lagen der Agglomerationen sei es jedoch weiterhin herausfordernd, Mieter für kommerzielle und Wohnliegenschaften zu finden. «Hier müssen sich Eigentümer intensive Gedanken um die Höhe ihrer Mietforderungen und um die Vermarktung ihrer Immobilien machen», sagt Reichelt.

Auch Kuprecht sieht Vermieter von Wohnungen in peripheren Lagen vor Herausforderungen gestellt. «Dort wurden mehr neue Wohnungen errichtet, als nun tatsächlich benötigt werden», sagt der CBRE-Geschäftsführer. Das zusätzliche Angebot könnte auch die Mietzinsentwicklung in den äusseren Agglomerationen dämpfen, meint Kuprecht: «Viele Wohnungsmarktsegmente werden deshalb zu Mietermärkten und es gilt, wieder nahe an den Nutzerbedürfnissen zu bauen und zu vermarkten.»

... und Wirtschaftswachstum

Hingegen sind die Researcher der Beratungsgesellschaften zuversichtlich für die Büromärkte in Basel, Bern, Lausanne und Zürich. An den guten etablierten Standorten habe bereits Ende 2017 die Nachfrage nach Büroflächen wieder angezogen. «Die fortschreitende Konjunkturerholung wirft ihre Schatten voraus», sagt Reichelt. «Dies zeigt sich auch daran, dass erste Eigentümer hochwertiger Bürogebäude in gefragten Lagen von Zürich weniger Incentives gewähren.» Vergangenen Sommer sei es in der Limmatstadt noch üblich gewesen, neuen Mietern im Schnitt vier mietfreie Monate zu gewähren. «Inzwischen verzichten vereinzelt Eigentümer auf solche Sonderkonditionen», sagt Reichelt. «Sie glauben an ihre Immobilie und ihre gute Marktposition.» Deshalb seien sie überzeugt, auch Nutzer zu finden, die ihre Flächen ohne Beigabe einiger mietfreier Monate oder grösserer Beteiligung an etwaigen Ausbaurkosten anmieten werden. In Zürich habe CBRE sogar wieder Einzelfälle von Bieterwettbewerben unter Nutzern erlebt, bestätigt Kuprecht. «Einmal waren drei Unternehmen an derselben Bürofläche interessiert und haben die geforderte Miete nach oben getrieben.»



«In Zürich dürfte die wachsende Nachfrage ausreichen, um das Volumen an neu hinzukommenden Flächen zu kompensieren.»

Martin Bernhard, JLL Switzerland

«Je später Sie im Tessin ankommen, desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilienpreise weiter gesunken sind.»

Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partners



«Mit den vielen Bedrohungen für den Finanzsektor hat der Genfer Büromarkt einen Teil seiner Attraktivität verloren.»

Pierre Jacquot,
Orox Asset Management

Auch Martin Bernhard, Head of Research Schweiz bei der Beratungsgesellschaft JLL in Zürich, erwartet, dass mit der Konjunkturerholung Unternehmen wieder verstärkt Büroräume anmieten werden. «In Zürich dürfte die wachsende Nachfrage in den kommenden Jahren ausreichen, um das Volumen an neu hinzukommenden Flächen durch Projekte wie The Circle am Flughafen zu kompensieren.» Die Leerstände würden nicht weiter zunehmen, die Mieten nicht weiter sinken. Auch in Bern und Lausanne dürften sich Angebot und Nachfrage in diesem Jahr die Waage halten und die Märkte stabil bleiben. In Basel hingegen dürfte der in diesem Jahr von der PSP Swiss Property fertiggestellte und bereits zu mehr als 70 Prozent vermietete Grosspeter Tower «die Leerstände am Gesamtmarkt leicht ansteigen lassen», prognostiziert Bernhard.

Noch pessimistischer beurteilt der Researcher die Situation in Genf. «Dort

übersteigt das Neubauvolumen deutlich die Nachfrage, sodass nicht nur die Leerstände wachsen, sondern auch die Mieten tendenziell unter Druck geraten werden.» Auch für CBRE-Geschäftsführer Kuprecht bleibt Genf «ein herausfordernder Markt»: «Mit der Finanzwirtschaft und mit Unternehmen aus dem Rohstoffsektor befinden sich grosse Nutzergruppen gerade in einer Umstrukturierungsphase und sind daher eher nicht an einer Ausweitung ihrer Büroflächen interessiert.» Dadurch verstärkte sich der Umwandlungsprozess hin zu gemischten Nutzungen, Wohnen und Hotels.

Dies hält jedoch Investoren nicht davon ab, Büroliegenschaften in der zweitgrössten Stadt der Schweiz zu erwerben. «Mit den vielen Bedrohungen für den Finanzsektor hat der Genfer Büromarkt zwar einen Teil seiner Attraktivität verloren», sagt Pierre Jacquot, CEO von Orox Asset Management in Genf, einer Tochtergesellschaft der Edmond-

de-Rothschild-Gruppe. «Bürogebäude in besten Lagen mit tiefem Risikoprofil werden jedoch weiterhin gesucht.»

Gute Lagen weiterhin gefragt

Nicht nur in Genf, sondern in der gesamten Romandie seien in- und ausländische Investoren wieder stärker auf der Suche nach kommerziellen Liegenschaften. «In den vergangenen beiden Jahren wurden mehrere Schweizer Fonds lanciert, welche nun neue Portfolien aufbauen», sagt Jacquot. Neben Bürogebäuden seien dabei auch Retailobjekte in guten Lagen gefragt: «Am entgegengesetzten Ende des Spektrums suchen Investoren ältere Detailhandelsliegenschaften, Hotels und Logistikobjekte mit Entwicklungs- und Repositionierungspotenzial.» Bislang sei das Interesse an Gewerbeobjekten in der Westschweiz jedoch nicht gross genug, «um einen signifikanten Preisanstieg zu bewirken», meint Jacquot. ▲

ANZEIGE

Qualität in der Vermarktung

Die Immobilienvermarktung befindet sich in einem starken Wandel. In diesem herausfordernden Umfeld unterstützt alaCasa.ch seine Netzwerkpartner bei der Stärkung ihrer Wettbewerbsposition. Um unserem hohen Qualitätsanspruch gerecht zu werden, kombinieren wir innovative Dienstleistungen mit bewährten Kompetenzen. Mehr zu einer alaCasa-Partnerschaft finden Sie auf www.alaCasa.ch.

alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum