

Aus der Branche

Geld und Know-how von nah und fern

dst. · Gleich zwei Repräsentanten, die bei den **Vereinten Nationen** in Genf und Wien die Interessen und die Sicht der Immobilienbranche einbringen, beehren die Schweizer Sektion der **Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Concrets et Agents Immobiliers (FIABCI)**, deren Mitglieder sich letzte Woche in Bern trafen: **Henrik Nelde**, der als Präsident von FIABCI Belgien in Wien akkreditiert ist, und der in Genf stationierte **Jean-Pierre Weyermann**. Den weitesten Weg aber hatte FIABCI-Weltpräsidentin **Robyn Waters**, die eigens aus Australien angeeignet war. Bei der 1945 ins Leben gerufenen Vereinigung sind Schweizer von Beginn weg dabei. Seit 1954 hat die FIABCI den Beraterstatus bei der Uno.

Baubeginn für die **Mall of Switzerland** in Ebikon (LU): Das von der **Halter AG** vorangetriebene Projekt, hinter dem als Investorin die **Freo-Gruppe** aus Luxemburg und Kapital aus dem Staatsfonds von **Abu Dhabi** stehen, umfasst ein Einkaufszentrum mit 46 000 m² Verkaufsfläche, ein Kino, Restaurants und weitere Freizeiteinrichtungen. Die Eröffnung des Shoppingcenters ist für den Herbst 2017 vorgesehen.

Franz Fischer übernimmt bei der **Suva** die Leitung der wichtigen **Abteilung Immobilien**. Der 49-Jährige wird im Januar 2015 die Nachfolge von **Mark Honauer** antreten, der dann in Pension geht. Fischer ist seit 2007 bei der Suva. Zuvor war der dipl. Immobilienreuhänder unter anderem bei Anliker, Lustenberger & Partner, Serimo Immobiliendienstleistungen und Hiag Immobilien tätig.

Günther Heuberger, Chef und Mehrheitsaktionär der Mediengruppe Top, übernimmt zusätzlich die Führung der Winterthurer Immobilienfirma **Siska Heuberger Holding**. Der Sohn von Firmengründer Robert Heuberger ersetzt **Heinrich Schifferle**, der nach 27 Jahren in der Firma das Vertrauen Heuberger verloren hat. Schifferle ist Präsident der Schweizer Fussballliga.

Ein gastronomisches Bijou im Herzen Zürichs haben **Adrian Hagenbach** und **Leopold Weinberg** mit dem Restaurant **George Bar & Grill** geschaffen, das sich im gleichen Gebäude wie das **Casino Zürich** befindet. Die Immobilienentwickler der **WAC-Gruppe** haben sich auf Um- und Neunutzungen von Liegenschaften spezialisiert und betreiben in Zürich und Basel mehrere Lokale.

Der Immobilienberater **Jean-Pierre Bloch** und **Roland A. Munz**, Gründer der **Imoya Immobilien AG** in Zürich, haben ihre Geschäftstätigkeiten zusammengelegt. Die ehemaligen Banker bringen in die Partnerschaft ihre langjährige Erfahrung im Bereich der Vermittlung, Verwaltung, Schätzung und Finanzierung von Liegenschaften ein.

Aus der Forschung

Fingerspitzengefühl nötig

Die regulatorischen Eingriffe in den Immobilienmarkt bergen erhebliche Gefahren

Die Geschichte wiederholt sich immer. Mit den derzeit diskutierten oder bereits beschlossenen Eingriffen in den Markt wird das Potenzial für eine neue Immobilienkrise aufgebaut, wie sie die Schweiz zuletzt in den 1990er Jahren erlitten hat. Ohne Fingerspitzengefühl könnte die vielzitierte Immobilienblase tatsächlich platzen.

Der antizyklische Kapitalpuffer etwa zwingt die Banken, zusätzliche Eigenmittel aufzubauen, um allfällige Verluste zu absorbieren. Dies verteuert automatisch die Zinsen, weil die Kosten durch Anpassungen der Marge an die Kreditnehmer weitergegeben werden. Neue Standesregeln für die Kreditvergabe bei der Amortisationsdauer und Eigenmittelvorgaben für Banken erschweren die Kreditvergabe massiv.

Weitere drastische Auflagen drohen seitens der Finanzmarktaufsicht Finma. Diese will, dass Neueigentümer die Differenz zwischen gegenwärtiger Zinsbelastung, welche im Durchschnitt 2 Prozent beträgt, und dem kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent amortisieren. Diese Änderung käme einem Zwangssparen in tiefen Zinsphasen gleich. Ziel ist, die Verschuldung rasch zu reduzieren. Betroffen wären Hypothekarkreditnehmer, welche die Liegenschaft mit mehr als 66 Prozent des Werts belehnen. Betroffen davon wäre aber auch die Schweizer Wirtschaft als Ganzes. Wenn gespart wird, gibt der Sparer sein Geld nicht für den Konsum aus. Genau dieser private Konsum hat in der Vergangenheit die Wirtschaft gestützt.

Die zuletzt geführten Gespräche zwischen der Finma und der Schweizerischen Bankiervereinigung sind gescheitert. Die Bankbranche wehrt sich gegen eine erneute Verschärfung der Selbstregulierung. Noch sind die jüngsten Eingriffe so frisch, dass ihre Wirkung nicht nachweisbar ist. Einige der Regulierungen konnten vom Immobiliensektor verdaut werden. Doch mit der Annahme der Initiative «Gegen Masseneinwanderung» im Februar dieses Jahres ist die Unsicherheit zurück: Welche langfristigen Auswirkungen sich für den Immobiliensektor ergeben werden, ist umstritten. So glaubt IAZI-Geschäftsführer Donato Scognamiglio, dass der Preisanstieg gestoppt ist. Er sieht bereits eine Korrektur der Preise.

Trendwende bei der Preisentwicklung
Auch die neue Ausgabe des Immo-Monitoring von Wüest & Partner bestätigt, dass die Preisentwicklung beim Wohneigentum nachlässt. Die Preise sind in rund 500 Gemeinden für Einfamilienhäuser und in 400 Gemeinden für Eigentumswohnungen gefallen. Es sieht danach aus, dass die Massnahmen und der Volksentscheid langsam Wirkung zeigen. Der Markt hat die Trendwende bereits eingeläutet, und dennoch droht dem Sektor eine weitere Ver-



Die Auflagen des Staates tangieren die Branche: Neubau in Burgdorf. CHRISTOPH RUCKSTUHL

schärfung aus Bern. Zwei Motionen von der Zürcher Nationalrätin Jacqueline Badran (sp.), die darauf abzielten, passierten Ende 2013 sowohl Bundesrat als auch Nationalrat. Letzte Woche lehnte der Ständerat die Motionen ab, womit die Vorstösse vorerst vom Tisch sind. Doch das Bundesamt für Justiz arbeitet bereits an einer Änderung der Lex Koller, womit das Thema schon bald wieder in die Diskussion gelangen wird.

Die Motionen wollten Ausnahmen für die Lex Koller, die 1997 und 2005 gewährt worden sind, zurücknehmen. Konkret sollen natürliche Personen ohne Wohnsitz in der Schweiz und juristische Personen mit Sitz im Ausland oder ausländischer Beherrschung, wie vor 1997 daran gehindert werden, in Gewerbeimmobilien investieren zu können. Indirekte Immobilienanlagen, etwa über börsenkotierte Immobiliengesellschaften oder Immobilienfonds, sollten wie vor 2005 wieder unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller fallen. Eine solche Regelung wäre ein gefährliches Signal an Investoren und würde den Finanzplatz schädigen.

Investments in ausländische Immobilienmärkte werden in der Regel aus Diversifikationsgründen getätigt. Auch Schweizer Anleger investieren in ausländische Immobilienmärkte, um ihre Immobilienportefeuilles zu diversifizieren. Ein Ausschluss ausländischer Investoren hätte gravierende Folgen auf die Preisentwicklung der entsprechenden Immobilienaktien und Fonds, wenn ausländische Investoren gezwungen würden, ihre Anteile zu verkaufen.

Auch andere Investoren würden aus Angst vor der drohenden Illiquidität ihre Titel rasch verkaufen wollen. Und: Was wäre, wenn Schweizer Investoren nicht mehr in ausländische Immobilien

investieren dürften? Zu hoffen bleibt, dass die Politik und andere Regulatoren in ihren künftigen Entscheidungen die Entwicklung am Immobilienmarkt aufnehmen.

Wichtig ist, dass die Akteure bei den weiteren regulatorischen Massnahmen kühlen Kopf bewahren. Nötig erscheint, die Folgen jeweils genau abzuschätzen, denn deren Wirkung setzt erst mit Verzögerung ein.

Unkontrollierte Negativspirale

Treten dazu weitere unerwartete Veränderungen der Rahmenbedingungen ein, könnte der Markt in eine ungewollte und unkontrollierbare Negativspirale geraten. Schliesslich weiss niemand, welche wirtschaftlichen Geschehnisse oder politischen Abstimmungen, die sich dämpfend auf den Immobilienmarkt auswirken könnten, noch kommen und so das Fass zum Überlaufen bringen.

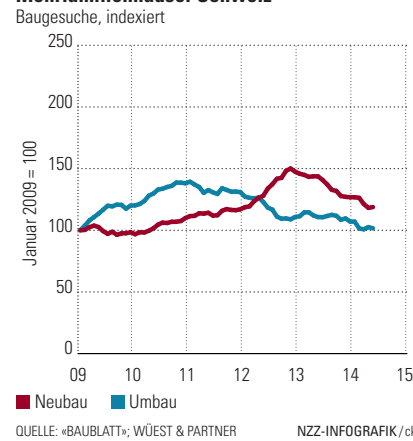
Es steht einiges auf dem Spiel: Die Schweizer Wirtschaft und mit ihr der Immobilienmarkt ist im Vergleich mit anderen europäischen Staaten erfolgreich und somit attraktiv. Eine Folge davon ist, dass die Immobilienpreise relativ hoch sind. Es ist dies der Preis, den die einheimische Bevölkerung für Vollbeschäftigung und für eine prosperierende Wirtschaft bezahlen muss. Dies gilt zumindest für diejenigen, welche noch kein Wohneigentum besitzen. Der Blick auf Länder wie Spanien, wo die Preise tief gefallen sind, zeigt: Die Geschehnisse der 1990er Jahren auf dem Schweizer Immobilienmarkt dürfen sich nicht wiederholen.

Michael Sprecher

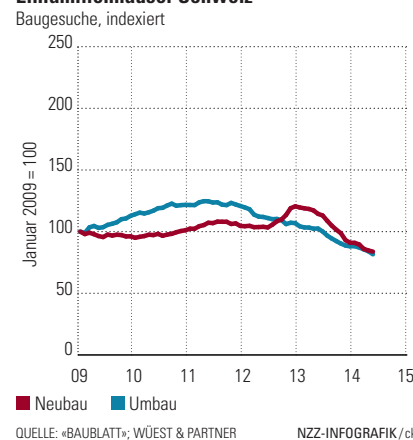
Dieser Beitrag entstand im Rahmen des Studiums MAS Immobilienmanagement am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern.

Die Schweizer Baukonjunktur

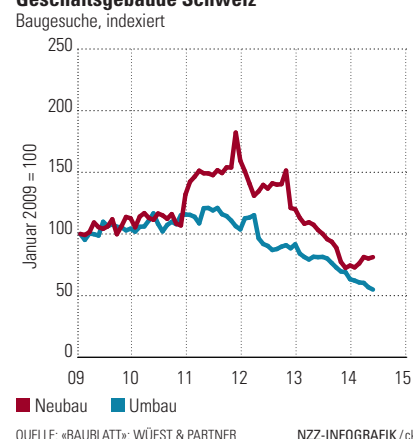
Mehrfamilienhäuser Schweiz



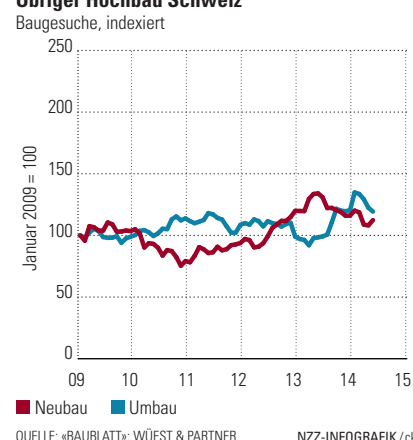
Einfamilienhäuser Schweiz



Geschäftsgebäude Schweiz



Übriger Hochbau Schweiz



NZZ Weiter gedacht.

«Residence – Das Magazin für Wohnen und Immobilien»

«Residence» erscheint vierteljährlich und ist für den Verkauf oder die Vermietung exklusiver Immobilien die beste Plattform. Das moderne und zugleich klassische Layout des Magazins und die übersichtliche Gliederung bieten den Leserinnen und Lesern einen informativen Lesegenuss am Sonntag.

Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss
21. September	5. September
2. November	17. Oktober

