

AKTUELLER MARKT

RECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN IM WANDEL

Die zunehmende Regulierungsdichte bleibt auch 2017 ein Einflussfaktor auf dem Immobilienmarkt. Zum einen ist die Umsetzung von politischen Vorstössen wie der Masseneinwanderungsinitiative und der Unternehmenssteuerreform noch offen, zum anderen sind rechtliche Veränderungen mit unmittelbarer Wirkung für Immobilienakteure im Gang.

Das revidierte Raumplanungsgesetz von 2013 sieht vor, dass die Kantone innert fünf Jahren die Einzelheiten für die neu eingeführte Mehrwertabgabe regeln müssen. Aktuell ist die Mehrwertabgabe bereits in fünf Kantonen in Kraft; in den anderen Kantonen ist der Gesetzgebungsprozess noch nicht abgeschlossen. Es zeichnet sich ab, dass ein Grossteil der Kantone eine Beschränkung auf das gesetzlich vorgeschriebene Minimum von 20% am Mehrwert anstrebt und auf Abgaben für Um- und Auszonungen verzichtet. Einzelne Kantone wie z.B. Basel-Stadt gehen aber auch deutlich über die Minimalvorschriften hinaus.

Weiterhin pendent ist die geplante Verschärfung des Bundesgesetzes über den Grundstückserwerb durch Ausländer, der sogenannten Lex Koller. Unter anderem soll es ausländischen Käufern nur noch erlaubt sein, Geschäftliegenschaften in der Schweiz zu erwerben, wenn sie diese für eigene Geschäftstätigkeit nutzen. Zum anderen soll es ausländischen Geldgebern verboten werden, in börsennotierte Immobiliengesellschaften in der Schweiz zu investieren. Gemäss den neusten Informationen des Bundesamtes für Justiz soll die Vernehmlassung im Februar 2017 eröffnet werden. Aufgrund der politischen Dimension und des in Immobilienkreisen formierten Widerstands (www.modemelexkoller.ch) ist weiterhin ungewiss, ob und in welcher Form die Lex Koller schlussendlich verschärft werden wird.

Für Aufsehen gesorgt hat ein Bundesgerichtsentscheid vom Mai 2016 bezüglich der Anfechtung des Anfangsmietzins. Das Bundesgericht hat im konkreten Fall bejaht, dass die Mieter den Anfangsmietzins anfechten durften, da in der Stadt Zürich bei einer Leerwohnungsziffer von 0.11% im fraglichen Zeitpunkt von einer Wohnungsnot auszugehen war. Die Vorinstanzen müssen nun beurteilen, ob der Anfangsmietzins effektiv missbräuchlich war. Auf Vermieterseite wird befürchtet, dass dieser Bundesgerichtsentscheid eine Signalwirkung für Wohnungsmieter in Ballungszentren haben könnte und es deshalb in Zukunft vermehrt zu Anfechtungen von Anfangsmietzinsen kommen könnte.

Dr. Sybille Schnyder
CMS von Erlach Poncet AG

IMMOBILIENANLAGEN IM NIEDRIGZINSUMFELD

Seit 2008 erleben wir einen beispiellosen Zinsrückgang, verbunden mit einem Preisanstieg aller wichtigen Assetklassen. Entgegen früheren Befürchtungen hatte die Ausweitung der Geldmenge durch die Zentralbanken kaum einen Anstieg der Konsumentenpreise zur Folge, stattdessen aber eine massive Inflationierung von Vermögenswerten sowie Kreditwachstum. Zusammen mit tiefen Credit-Spreads, der regulatorisch begünstigten Anlage in vermeintlich sichere Staatspapiere, der forcierten Kollektivierung des Sparens sowie dem herrschenden Anlagenotstand sind dies vortreffliche Zutaten für eine Fehlallokation in den Portfolios.

Für viele institutionelle Anleger gibt es heute kaum Alternativen zur Immobilienanlage. Das Resultat, die Entkoppelung des Miet- und des Investitionsmarktes, ist allgemein bekannt. Für Immobilienanlagen birgt diese Situation eine erhebliche Rückschlaggefahr bei einem Zinsanstieg. Evidenz hierfür liefert die seit 2013 deutlich stärkere Zinssensitivität von Immobilienaktien. Doch was bedeuten höhere Zinsen für Immobilien wirklich? Zinsanstiege haben einerseits durchaus eine positive Wirkung auf Immobilienwerte und stehen typischerweise im Zusammenhang mit Phasen des Wirtschaftswachstums. Problematisch sind sie andererseits bei hoher Verschuldung, wenn die Einkommen nicht gleichermassen wachsen wie die Zinslast. Zudem gibt es den Diskontierungseffekt.

Für Vorsorgeeinrichtungen sind deshalb sowohl eine Fortsetzung des Niedrigzinsumfelds als auch ein Zinsanstieg mit Risiken verbunden. Bei Letzterem drohen Wertebussen auf der Aktivseite, nicht nur bei Immobilienanlagen. Zugleich nimmt der Wert der heute nicht nachhaltig hohen Leistungsversprechen ab. Längerfristig dürfte damit wieder eine Situation eintreten, die besser finanzierbar ist als das heutige Ungleichgewicht, doch droht eine schmerzliche Übergangsphase mit Unterdeckung. Eine mindestens so grosse Gefahr dürfte in zwischen vom Strukturwandel und vom Wegbrechen der Einkommen in gewissen Sektoren ausgehen. Bereinigungen im Wohn- und Büromarkt sowie die Verarmung der Innenstädte im Retailsegment zeugen davon.

Wichtig ist daher inskünftig neben mehr Flexibilität im Immobilienangebot und in der Flächennutzung auch ein gesundes Wirtschaftswachstum. Es bleibt zu hoffen, dass die Schweiz es schafft, wieder stärker in gute Rahmenbedingungen und technologischen Fortschritt zu investieren.

Prof. Dr. Pascal Gantenbein
Universität Basel

BÜROMARKT SCHWEIZ

Verfügbare Büroflächen und Mietpreise Schweiz



Agglomeration	Angebot		Mieten	
	m ²	Veränderung	Preisband CHF/m ²	Mittel CHF/m ²
Aarau	28 364	17% ↗	110–240	205 →
Baden-Brugg	13 660	16% ↗	120–270	210 ↘
Basel	154 477	11% ↗	150–360	220 →
Bern	120 955	-21% ↘	105–285	190 ↘
Biel/Bienne	31 563	92% ↗	130–280	185 ↗
Chur	5 584	-58% ↘	95–192	170 ↘
Fribourg	21 740	62% ↗	150–300	200 ↘
Genève	472 315	34% ↗	240–675	425 ↗
Lausanne	135 684	9% ↗	130–380	246 ↘
Lugano	27 973	121% ↗	120–305	215 ↘
Luzern	42 389	6% ↗	140–310	212 ↘
Neuchâtel	12 327	31% ↗	145–260	208 ↘
Olten-Zofingen	31 936	-24% ↘	95–260	200 ↗
Schaffhausen	28 719	-21% ↘	165–770	225 ↗
Solothurn	23 863	-26% ↘	100–210	160 ↘
St. Gallen	18 226	-32% ↘	110–260	180 →
Thun	4 907	3% →	140–240	195 ↗
Winterthur	30 735	-23% ↘	165–330	230 ↘
Zug	52 390	15% ↗	130–325	240 ↗
Zürich	790 144	31% ↗	145–595	250 ↘

Agglomerationen 2 000 217 18% ↗

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

WOHNMARKT SCHWEIZ

Leerstandsnummer, Miet- und Kaufpreise Schweiz



Agglomeration	Leerstand	Kaufpreise	
		Preisband CHF/m ²	Preisband CHF/m ²
Aarau	3.4% ↗	180–240	5 000–6 000
Baden-Brugg	1.5% ↗	120–270	3 400–6 200
Basel	0.7% ↘	150–360	4 400–6 200
Bern	1.4% ↘	205–285	7 300–9 800
Biel/Bienne	2.1% ↗	130–280	3 400–7 200
Chur	0.9% ↘	95–292	3 400–6 200
Fribourg	1.1% ↘	150–300	5 400–8 200
Genève	0.5% ↘	240–675	9 400–12 200
Lausanne	0.5% ↘	230–380	7 400–9 200
Lugano	1.0% ↘	120–305	5 500–9 800
Luzern	1.0% ↘	170–310	4 500–11 000
Neuchâtel	0.7% ↗	145–260	3 400–8 800
Olten-Zofingen	2.8% ↗	95–260	3 400–6 200
Schaffhausen	1.7% →	165–770	3 600–6 400
Solothurn	2.1% ↗	100–210	3 300–7 800
St. Gallen	1.9% ↗	170–260	4 800–8 200
Thun	0.9% ↘	140–240	7 200–9 100
Winterthur	0.8% ↘	165–330	4 100–7 300
Zug	0.6% ↘	180–325	5 200–9 600
Zürich	0.9% ↘	195–595	6 500–22 200

↘ ↗ → Entwicklung zum Vorjahr

Quelle: CSL Immobilien AG | Fahrlander Partner AG | Bundesamt für Statistik