

# Unter Druck

**Marktprognosen** – Die Nachfrage nach Immobilien hält auch im neuen Jahr an. Soweit die gute Nachricht. Doch der Blick in die Kristallkugel zeigt: 2017 dürfte die Kluft zwischen Preis und Ertrag noch grösser werden.

Von Richard Haimann – Bilder: phodopus/depositphotos; PD



Die Situation an den Immobilienmärkten dürfte manchen Investor sauer stimmen.

«Die Zitrone ist ausgepresst» – zur Beschreibung des Schweizer Gewerbeimmobilienmarktes nimmt Yonas Mulugeta, CEO der Zürcher CSL Immobilien AG, Anleihen bei der *art culinaire*. So wie der Südfrucht, vom Kochgehilfen mit harter Hand gequetscht, oftmals der letzte Tropfen Saft entrongen wird, hätten Investoren mit immer höheren Geboten Büro- und Retailgebäuden an Wertsteigerungen abgerungen, was mit herkömmlichen Mitteln möglich sei. «Weitere nennenswerte Preiszuwächse sind 2017 kaum zu erwarten», sagt Mulugeta. Die Prognose spiegelt die Stimmung vieler Marktakteure wider. Nach einem siebenjährigen Boom, der Liegen-

schaftswerte mit der Dynamik einer Eiger-Besteigung Ueli Stecks nach oben katapultierte, wännen sich Investoren in dünner Höhenluft. «2017 dürfte eine Abschwächung auf breiter Front an den Schweizer Immobilienmärkten zu sehen sein», prognostiziert Claudio Saputelli, Head of Global Real Estate der UBS.

## Leerstandsquoten steigen

Da die Liegenschaftspreise deutlich stärker zulegten als die Mieten, sind die aus den Mieterträgen erzielbaren Renditen massiv zusammengeschmolzen – und dies nicht nur in den Toplagen. «Es gibt inzwischen auch bereits spürbaren

Druck bei Value-add-Immobilien», sagt Robert Hauri, CEO des Zürcher Immobiliendienstleisters SPG Intercity. So bezeichnen Branchenexperten Objekte, die nur teilweise vermietet sind oder deren Mietverträge demnächst auslaufen. Gleichzeitig hat die Flut an Neubauten die Leerstandsquoten an den Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkten steigen lassen, was nun die Mietpreise unter Druck bringt. Dieser Trend werde sich fortsetzen, sagt Mulugeta. «Die Pipelines der Projektierer sind gut gefüllt.» Doch nicht jeder Experte wertet die Leerstände als Problem. «Im internationalen Vergleich ist der Umfang der unvermieteten Büroflächen in Genf und



«Eigentümer müssen jetzt mit attraktiven Leistungspaketen neue Mieter umwerben.»

Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG

«Stimmt das Gesamtangebot, sind weiterhin gute Vermietungserfolge möglich – auch zu stolzen Mieten.»

Robert Hauri, SPG Intercity



Zürich mit jeweils rund fünf Prozent niedrig», sagt Florian Kuprecht, Managing Director Schweiz beim Immobiliendienstleister CBRE. «In anderen europäischen Ländern wird eine solche Leerstandsrate für einen funktionierenden Markt oft als nötig erachtet, in den USA spricht man sogar von rund zehn Prozent.» Ohne ausreichend frei zur Verfügung stehende Flächen könnten Unternehmen nicht expandieren. «Für die Eigentümer ist Leerstand zwar unerfreulich», sagt Kuprecht. «Die Wirtschaft hingegen benötigt freie Flächen, damit sie wachsen kann; zudem ermöglichen sie eine Erneuerung des Bestands.» Das würden auch etliche Investoren so sehen, sagt Kuprecht. «Für das Transaktionsgeschäft erwarten wir dieses Jahr eine vergleichbare Dynamik wie 2016.»

### Nischenprodukte gefragt

Insbesondere Mehrfamilienhäuser dürften weiter stark gefragt sein, sagt Fredy Hasenmaile, Head of Real Estate Research der Credit Suisse. «Ihre Preise könnten noch einen letzten Zacken ansteigen.» Für institutionelle Investoren blieben solche Renditeliegenschaften an guten Lagen weiterhin eine attraktive Anlage. «Vom anhaltenden Anlagedruck dürften auch jene Immobiliengesellschaften profitieren, die stark im Entwicklungsgeschäft tätig sind», sagt Hasenmaile. Zudem könnten Büroliegenschaften an S-Bahn-Stationen noch leichte Aufwertungen erfahren. «Auch wenn sich der Büromarkt insgesamt weiter abschwä-

chen wird, steigt die Mieternachfrage nach diesen Flächen», sagt der Experte. «Eine gute Verkehrsanbindung wird für Unternehmen im Ringen um Mitarbeiter immer wichtiger.» Darüber hinaus dürften Gesundheitsimmobilien und Logistikobjekte stärker in den Fokus der Investoren geraten. «Der wachsende Onlinehandel treibt den Bedarf an regionalen und lokalen Verteilerzentren», sagt Hasenmaile. Hingegen lasteten der starke Franken und die rückläufigen Logiernächte auf den Hotelliegenschaften, sagt SPG Intercity-CEO Hauri. «Dieses Segment gilt vielen Investoren immer noch als zu risikvoll.»

Was die optimistischen Erwartungen für die Preisentwicklung stützt, ist der Anlagenotstand der Pensionskassen und Versicherungen. «Die Negativrenditen bei zehnjährigen Eidgenossen zwingen institutionelle Anleger bei langfristigen Investments weiterhin in den Immobilienmarkt», sagt Bernhard Köhler, CEO der Anlageberatungsgesellschaft Swisslake Capital in Pfäffikon.

### Immobilienfonds als Bond-Ersatz

Zwar hat die US-Notenbank im Dezember zum zweiten Mal seit der Finanzkrise den Leitzins wieder um einen Viertelpunkt auf die Spanne zwischen 0,5 und 0,75 Prozent angehoben. «Dennoch werden in Europa die Zinsen und die Renditen der Staatsanleihen tief bleiben», sagt Köhler. Die schwache Konjunktorentwicklung in der Eurozone zwingt die Europäische Zentralbank, den Leitzins weiter bei Null zu halten.

## NACHRICHT

### Crowdli AG

## Neue Crowdfunding-Plattform

Die Crowdli AG hat ihr Online-Portal [www.crowdli.ch](http://www.crowdli.ch) für direktes Investieren in nachhaltige Immobilienkapitalanlagen vor Kurzem gelauncht. Crowdli bietet Nutzern die Möglichkeit, mittels Crowdfunding Miteigentumsanteile an Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeliegenschaften zu erwerben. User können mit überschaubaren Investitionsbeträgen Miteigentümer eines gut vermieteten Mehrfamilienhauses werden und von dreimonatigen Mietzinsausschüttungen profitieren.

Die 2016 gegründete Crowdli AG mit Sitz in Frauenfeld will sich von bereits existierenden Crowdfunding-Portalen abgrenzen, indem es Usern zusätzliche Mehrwerte bietet: Wie die Gesellschaft mitteilt, erfolgt bei Crowdli die Berechnung der Eigenkapitalrendite immer im Hinblick auf eine realistische Erzielung der prognostizierten Ausschüttungsrendite. Durch den Einsatz eines unabhängigen Treuhandkontos werde sichergestellt, dass nach Vollständigkeit der Crowdfunding-Phase die gezeichneten Investitionsbeträge der jeweiligen Miteigentümer gesichert sind und eine schnelle Kaufabwicklung durchgeführt werden kann. Crowdli setze für die Verwaltung der Liegenschaften ausschliesslich regionale Verwaltungen ein, um schnelle Reaktionszeiten und eine nachhaltige «Vor-Ort-Pflege» des Investitionsobjektes sicherzustellen. Ferner seien bei Crowdli alle Immobilien selbsttragend und daher keine Amortisationen der Hypothekarschuld geplant.

Auf [Crowdli.ch](http://Crowdli.ch) investieren alle Anleger gemeinsam direkt in eine von Immobilienexperten geprüfte Rendite-Immobilie in Form von Miteigentum nach Zivilgesetzbuch und nicht über Umwege indirekt in Immobilienfonds oder ähnliches. Jeder Anleger erhalte einen klaren, realen Gegenwert in Form eines Grundbucheintrages mit seinem Namen, seiner Wertquote und Mitspracherecht. Das erste Investitionsobjekt befindet sich schon in der Funding-Phase, und die ersten Zeichnungen von Miteigentumsanteilen sind bereits eingegangen. Es ist ein Neubau-Mehrfamilienhaus mit acht grosszügigen Mietwohnungen in der Gemeinde St. Margrethen SG. Crowdli prognostiziert eine nachhaltige Eigenkapitalrendite von über fünf Prozent p. a. [bw]