

Inhaltsverzeichnis 14.02.2008

Kunden-Nr.: 38092
Ausschnitte: 2
Folgeseiten: 1

Senarclens, Leu + Partner AG
Frau Dr. Andrea Leu
Freigutstrasse 8
Postfach
8027 Zürich

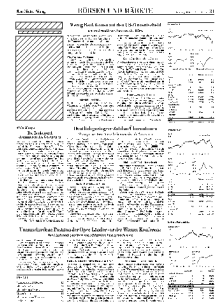
		Auflage	Seite
Technopark Zürich			
31.01.2008	Neue Zürcher Zeitung <i>Keine Londoner Zustände am Schweizer Immobilienmarkt</i>	133'152	1
07.02.2008	baublatt.ch Baublatt online ... <i>Mehr ausländisches Interesse am Schweizer Immobilienmarkt</i>	Keine Angabe	2

Keine Londoner Zustände am Schweizer Immobilienmarkt

«Index-Tracker» übertragen Volatilität

am. In Zeiten von Unsicherheit steigt das Bedürfnis der Menschen, sich auszutauschen. Dies zeigte sich am Mittwoch auch am Immobilien-Symposium der «Group of Fifteen» im Zürcher Technopark, das mit rund 360 Teilnehmern speziell gut besucht war. Die schlechte Performance vieler Immobilientitel sowie grosse Wertverluste auf Liegenschaften in London und anderen Städten dürften für viele Immobilienprofis ein Grund sein, etwas skeptischer in die Zukunft zu blicken.

Das Bild, das an der Veranstaltung vom Schweizer Immobilienmarkt gezeichnet wurde, war allerdings alles andere als düster. Dass auch die grossen Schweizer Immobilientitel letztes Jahr deutliche Kursverluste hinnehmen mussten, führte Luciano Gabriel, Konzernchef der Immobiliengesellschaft PSP, weitgehend auf wenig differenzierte Handlungen kurzfristig orientierter Anleger zurück, für die es keine fundamentale Begründung gebe. Eine Reihe institutioneller Investoren habe PSP-Titel im Rahmen der Abbildung eines europäischen Immobilienindex (EPRA-Index) erworben. Diese «Index-Tracker» kauften bei Indexverbesserungen und verkauften bei -verschlechterungen. Wann immer also der Index durch Kursverluste ausländischer Aktien gesunken sei, hätten diese Investoren auch PSP-Titel verkauft. Auf fundamentaler Basis gebe es in der Schweiz keinen Grund für Wertkorrekturen, da die Immobilienpreise die Übertreibungen der letzten Jahre nicht mitgemacht hätten. Zudem führten die meisten kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften die Anlagen in ihren Bilanzen zu vorsichtigen Werten – eine Praxis, die zum Teil kritisiert worden sei, die sich nun aber bewähre.



Technopark Zürich

News

Neuntes internationales Symposium der «Group of Fifteen»

Mehr ausländisches Interesse am Schweizer Immobilienmarkt

An der Tagung der «Group of Fifteen» im Zürcher Technopark wurden die Lage der Schweizer Immobilienmärkte vor dem Hintergrund weltweiter Krisenanzeichen erörtert. Fazit: Schweizer Immobilien werden zunehmend attraktiv für ausländische Investoren.

Das diesjährigen Symposium der «Group of Fifteen» im Zürcher Technopark zog soviel Publikum an wie kaum je zuvor. Kein Wunder, war doch als prominenter Redner Ex-Botschafter Thomas Borer-Fielding angekündigt; zudem hat der Ausbruch der amerikanischen «Subprime»-Krise sowie das Ende von Preishaussen in England und Spanien das Interesse am Zustand der Immobilienmärkte schlagartig wachsen lassen.

Attraktive Schweizer Immobilien

Borer wies in seinem Vortrag darauf hin, dass das Interesse ausländischer Investoren an Schweizer Immobilien über Jahrzehnte hinweg gering gewesen sei. Dies ändere sich nun aber. Laut Borer gingen allein im vergangenen Jahr 80 Prozent der zum Verkauf stehenden kommerziellen Schweizer Immobilien an ausländische Investoren, welche bereit seien, höhere Preise zu bezahlen als die einheimischen Interessenten. Zur Situation im Wohnbereich verwies Borer auf den regelrechten Zweitwohnungsboom in den Tourismus- und Ferienregionen mit ebenfalls starker ausländischer Beteiligung. Insgesamt schlage sich diese Nachfragesituation in Form von Preissteigerungen bis zu 30 Prozent auf dem Immobilienmarkt nieder.

Günstige Faktoren

Höhere Gewinnmargen als in vielen anderen Ländern, der gegenwärtig günstige Wechselkurs des Frankens und das niedrige Zinsniveau liessen Investitionen in der Schweiz attraktiv erscheinen. Dazu kämen «weiche» Faktoren, wie etwa die vielenorts ausgesprochen attraktiven Wohnlagen und die insgesamt hohe Lebensqualität. Dabei ziehe die steigende Bedeutung von schwergewichtigen Wirtschaftszentren wie Zürich oder Genf den restlichen Markt mit sich. Der Preisdruck werde durch die demografische Entwicklung und den zunehmende Bedarf an sicheren privaten und institutionellen Anlagen aufrechterhalten.

Borer betonte, dass bei alledem auf dem Schweizer Immobilienmarkt keine Anzeichen einer Überhitzung oder gar Blasenbildung nach amerikanisch-britischem Muster erkennbar sei. Im Vergleich zu anderen Ländern herrsche durchaus Preisstabilität. Daher sei es keineswegs angezeigt, das Auslandinteresse zu bekämpfen - im Gegenteil wäre eine weitere Marktöffnung wünschenswert. Borer sprach sich für die Zulassung auch von Real Estate Investment Trusts (REIT) aus und plädierte vehement für die Abschaffung der Lex Koller, die ohnehin bisweilen bloss als «Munition» im Abwehrkampf schweizerischer Firmen gegen ausländische Investoren diene.

Unbegründete Ängste

Überhaupt beruhen die Ängste in der Schweizer Öffentlichkeit vor Gefahren aus dem Ausland auf einem Mythos. Sie entstünden dadurch, dass fremde Investoren neuerdings auch aus ehemaligen Kolonial- und Entwicklungsländern oder aus ehemals kommunistischen Staaten stammen. Das sei ungewohnt, die Zurückhaltung daher verständlich, trotzdem aber falsch. Bereits die

Argus Ref 30090934

Technopark Zürich

«Amerikanisierung» des Geschäftslebens sei gewöhnungsbedürftig gewesen und doch akzeptiert worden, nun kämen halt Leute und Ideen aus Singapur, Indien oder Russland. Doch ob sich ein Geldgeber schliesslich als «guter» oder «schlechter» Investor entpuppe, hänge nicht von seiner Herkunft ab, entscheidend seien vielmehr seine Managementfähigkeiten und sein Bestehen auf dem Markt.

Lesen Sie den ganzen Beitrag von Paul Batt in der morgigen «baublatt»-Ausgabe.