

Die stabile Schweiz lockt Immobilienkäufer an

Hochtief und Union Investment engagieren sich in Zürich - Nur geringe Leerstände und steigende Renditen

Von Birgitt Wüst

Zürich - Die Immobilienmärkte der Schweiz stehen hoch im Kurs. Während in europäischen Bürohochburgen wie Frankfurt oder London die Leerstandsdaten 2009 von 14,7 auf 16,5 Prozent respektive von 9,7 auf 12,3 Prozent stiegen, erwies sich die Schweiz als Hort der Stabilität. "In Zürich ging die Leerstandsrate vergangenes Jahr von 4,5 auf vier Prozent zurück", sagt Ross J. Moore, Chefanalyst des Immobilienberaters Colliers. "In Genf stieg die Quote gerade einmal auf drei Prozent." Die Wertentwicklung von Schweizer Objekten fiel mit einem Plus von 0,7 Prozent auch 2009 positiv aus - während in den USA Renditeimmobilien, die bereits 2008 drastisch an Wert verloren hatten (minus 12,2 Prozent), um weitere 22,4 Prozent nachgaben. Selbst in Deutschland, wo sich die Werte nach den Angaben der IPD-Datenbank gut hielten, war ein Wertverlust (minus 2,6 Prozent) zu verzeichnen. Kein Wunder also, wenn die "stabile" Schweiz ins Visier von Investoren rückt.

So erwarb Union Investment für rund 104,3 Mio. Euro gerade das Bürogebäude West-Park in Zürich. Zuvor hatte die Hamburger Fondsgesellschaft bereits die Projektentwicklung "CityWest Gebäude F" gekauft. Wie Union Investment sehen sich weitere Anleger in der Schweiz um. So etwa das Investmenthaus Orox Capital, das für einen Fonds in Neuchâtel zukaufte: eine an Swisscom und die Universität vermietete Topimmobilie am Batiment Maladiere. Mit dem Portikon in Zürich gelang dem Hochtief-Konzern ein "großer Wurf": Die 19 000 Quadratmeter umfassende Büroimmobilie im Gewerbe- und Wohnquartier Glattpark konnte noch während der Bauphase vermietet werden. Großmieter sind die Pharmaunternehmen Nycomed und Baxter. Gleich nach der Fertigstellung ging die mit 130 Mio. Schweizer Franken bewertete Top-Immobilie an einen Acron-Fonds.

"Neben den klassischen Immobilienfonds, Privatpersonen oder Familien sehen sich hierzulande auch angelsächsische oder israelische Investoren um", berichtet Philippe Mueller, Partner beim Zürcher Beratungsunternehmen Kuoni Mueller & Partner (KMP). Gesucht würden Gebäude, die nicht älter als 15 bis 20 Jahre und am besten langfristig an Nutzer zweifelsfreier Bonität voll vermietet sind. Wurden in den vergangenen Jahren vor allem große Objekte gesucht, so sei eine neue Bescheidenheit eingekehrt: "Liegenschaften werden vor allem im Segment zwischen 15 und 50 Mio. Schweizer Franken eingekauft." Neben Bürogebäuden registrierte sein Unternehmen eine Nachfrage nach Einzelhandels- und Logistikobjekten. Für solche Immobilien seien gute Preise aufrufbar, obwohl die Krise in der Schweiz verzögert eingetroffen ist und auch 2010 mit sinkenden Mieten gerechnet wird. Allerdings: Im europäischen Vergleich handelt es sich um ein recht hohes Mietzinsniveau. Von den Problemen, mit denen sich Bestandshalter in Deutschland konfrontiert sehen - wachsender Leerstand, Preise im Sinkflug -, ist die Schweiz jedenfalls weit entfernt.

Auf dem bekannt hohen Niveau bewegen sich die Preise für Bürovillen in exponierten Lagen, berichtet Harald Engbrocks, Geschäftsführer der Immobilienberatung Atlanticus in Bad Homburg. Renommier- und Luxusadressen seien rar und daher teuer. "Man bezahlt vom 25-fachen an aufwärts."

Nach fast zweijähriger Abwesenheit melden sich die ersten Investoren zurück, die wie in den zurückliegenden Boomjahren eine Buy-and-sell-Strategie verfolgen. "Offenbar sind einige Finanzierungsfenster inzwischen wieder offen", sagt Mueller. Bei den gewünschten Objekten zeigten sich diese Investoren längst nicht so anspruchsvoll wie die eigenkapitalstarken Core-Anleger: "Ihr Ziel ist, möglichst billig einzukaufen." Damit finden sich nun auch Käufer für Objekte in weniger guten Lagen.

Ebenso überrascht zeigt sich Mueller darüber, dass der Schweizer Markt so schnell aus der Krise kam. Die Gründe dafür, dass die Preise nicht so stark eingebrochen sind wie andernorts, sind vielfältig. "Die Schweiz ist aufgrund ihrer starken Wirtschaft und als einer der führenden internationalen Finanzplätze ein sehr stabiler Markt", sagt Union Investment-Sprecher Fabian Hellbusch. "Die Nachfrage ist hoch, das Angebot knapp", nennt ZKB-Experte Claudio Müller einen weiteren Grund für die relative Stabilität der Preise. Trotz der hohen Preise und des geringen Mieterhöhungspotenzials seien die Renditen für Ausländer durchaus attraktiv, nicht zuletzt aufgrund der steuerlichen Aspekte und der Chancen auf ein längerfristiges Potenzial. "Zudem macht das aktuell niedrige Zinsniveau ein Investment auch in einem relativ teuren Markt interessant", meint Atlanticus-Chef Engbrocks. Dem stimmt auch Philippe Mueller von KMP zu: "Die nach wie vor tiefen Zinsen tragen ebenfalls zur Stabilität bei." Limitierender Faktor ist indes das geringe Angebot. "Wer nicht verkaufen muss, verkauft nicht", bestätigt Engbrocks. Den Grund dafür sieht er auch darin, dass die Frage, wie man das aus dem Immobilienverkauf erlöste Kapital sinnvoll anlegen könne, derzeit nicht einfach zu beantworten ist: "Aktien sind aktuell zu volatil, und Renten-Anlagen bringen eine zu geringe Rendite."

Bildunterschrift:

Wirtschaftsstandort Zürich: Hier ist von Krise kaum etwas zu spüren, weshalb Immobilienkäufer auch gern investieren dpa