

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Kein Büromarkt-Wanken nach dem Bankenbeben
- 6 Nachricht: Raiffeisen Schweiz
- 7 Die Folgen der Zinswende (IAZI-Studie)
- 9 «Die Rallye ist vorbei» (Rückblick MIPIM 2023)
- 11 «Rückkehr zur Normalität» Interview mit Yves de Coulon
- 12 Risiko von Stranded Assets nimmt zu (Savills-Studie)
- 13 Nachricht: Peach Property
- 14 Marktkommentar
- 15 Nachricht: Swiss Central City
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Zürich/Swiss Life AM
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Zu Eis gefroren

Ideen werden getauscht, Projekte erörtert, Prognosen diskutiert. Was fehlt, sind Abschlüsse. Als sich vergangene Woche Investoren aus aller Welt zur internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes treffen, herrscht zwar perfektes Frühlingswetter in der südfranzösischen Kleinstadt mit Sonnenschein und Temperaturen von bis zu 20 Grad. Doch der Transaktionsmarkt ist zu Eis gefroren, wie in tiefsten Winterwochen. Die Leitzinsanhebungen der Zentralbanken verteuern Finanzierungen. Das drückt, nach Logik der Finanzmathematik, die Marktwerte von Liegenschaften. Doch wo deren fairer Wert zurzeit liegt, darüber sind sich Kauf- und Verkaufsinteressenten nicht einig, auch weil sie nicht wissen, wie es an der Zinsfront weitergeht. Wer sich auf einen Deal einlässt, könnte zu viel für eine Immobilie zahlen – oder zu wenig bekommen. Die Phase der Preisfindung ist – noch – nicht beendet.

Tauen könnte das Eis möglicherweise das Bankenbeben, das zunächst in den USA Regionalinstitute und dann in der Schweiz die Credit Suisse erfasst hat. Bundesrat, SNB und Finma haben die in Schieflage geratene Grossbank samt milliardenschweren Absicherungen der UBS angedient, um eine neue Finanzkrise abzuwenden. Die Verwerfungen sind auch Folge der rapiden Leitzinserhöhungen. Das könnte die Notenbanken mässigen – und Finanzierungen nicht weiter verteuern.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE



**pom+**

We empower the real estate industry  
to maximize impact and minimize  
its footprint in a connected world.  
Let's make it real.

[www.pom.ch](http://www.pom.ch)

# «Rückkehr zur Normalität»

**Interview: Michel Donath**

Die Schweizer Immobilienbranche ist auf der MIPIM traditionell mit zwei Gemeinschaftsständen vertreten: Dem Swiss Circle, an dem sich vor allem Marktteilnehmer aus der deutschsprachigen Schweiz präsentieren, sowie mit dem Stand «Horizon Léman» – hier treffen sich vor allem Immobilienfachleute aus dem Genferseegebiet. Immobilien Business sprach mit Yves de Coulon, Präsident der Association Horizon Léman, über die diesjährige Edition der internationalen Immobilien- und -Investmentmesse in Cannes.

*Herr de Coulon, wie war die Stimmung auf der diesjährigen MIPIM?*

Wir erleben eine Rückkehr zur Normalität nach der Covid-Krise. Was Horizon Léman, den Gemeinschaftstand der im Genferseegebiet aktiven Immobilienmarktakteure angeht, stellen wir einen beträchtlichen Anstieg der Anzahl unserer Partner fest: In diesem Jahr gab es 270 Anmeldungen am Stand, gegenüber 240 im letzten Jahr. Marktteilnehmer zu treffen, ist hier sehr viel einfacher als an den Ufern des Genfersees. Es ist ein bisschen ähnlich wie bei einer Hochzeit im Ausland: Die Leute reisen und finden sich ausserhalb ihrer gewohnten Umgebung wieder, sie sind für drei Tage in Cannes, sie nehmen sich die Zeit, sich in einer entspannteren Stimmung zu treffen und ihre Sorgen ein wenig beiseite zu lassen. Wenn Sie eine Veranstaltung in Genf oder Lausanne organisieren, haben die Leute nur wenig Zeit, sie kommen nur für eine Stunde und gehen dann wieder in ihre Büros. Aber die MIPIM 2023 ist ein Rekord: Noch nie in unserer Geschichte haben wir so viele Teilnehmer verzeichnet.

*Wie beurteilen Sie die Entwicklung des Immobiliensektors in der Westschweiz?*

Wir haben hier viel über die Herausforderungen im Energie- und Klimabereich gesprochen und uns über die neuen Berufe im Immobiliensektor ausgetauscht. Dabei hat sich gezeigt, dass wir mit mehreren Problemen konfrontiert sein werden. Insgesamt ist die Herausforderung, die sich für die Immobilienbranche mit den aufgrund der klimatischen Dringlichkeit notwendigen energetischen Renovierungen auftut, immens. Die dafür zur Verfügung stehenden materiellen und personellen Ressourcen sind jedoch nicht unbegrenzt, im Gegen-

teil: Sie werden sich zunehmend als zu knapp erweisen. Es wird ein Trichtereffekt eintreten, wenn eine immer grössere Zahl von Hausbesitzern Renovierungen durchführen will. Besonders knapp werden die Humanressourcen sein, da der Bedarf an Fachkräften steigt sowie an Experten, die neue Verfahren und Strategien entwickeln und anwenden. Nach den Hochrechnungen, die hier in unserem Rundtischgespräch diskutiert wurden, könnte die Zahl der benötigten Arbeitskräfte in der Schweiz von 120.000 auf 300.000 steigen; allein in Genf müssten 40.000 zusätzliche Fachkräfte ausgebildet werden. Daraus ergibt sich laut den Experten, dass ein «wake up call» – ein «Weckruf» notwendig ist.

*Heisst konkret?*

Man muss sich darüber im Klaren sein, dass sich die Paradigmen verändern – und dass die Marktteilnehmer dabei «mitkommen» müssen. Darauf spielte auch der Titel des gutbesuchten Schweizer Forums an, das wir gemeinsam mit dem Swiss Circle heuer zum 5. Mal auf der MIPIM veranstaltet haben: «How to challenge our mindset» – «Wie wir unsere Denkweise verändern». Wie kann man anders denken, von Anfang an eine andere Auffassung der jeweiligen Sachlage miteinbeziehen, die auf Effizienz, Sparsamkeit, Recycling usw. abzielt? Diese Fragen sind angesichts der Regularien, mit denen sich Hausbesitzer zunehmend konfrontiert sehen, sehr zentral. Zur Einhaltung der Energieeffizienz-Anforderungen könnten in Zukunft verschiedene Faktoren zwingen – etwa staatliche Auflagen, die Ansprüche von Mietern oder Käufern, die Zurückhaltung institutioneller Investoren bei strukturierten Immobilienprodukten, die nicht «grün» genug sind, oder sogar Schwierigkeiten bei der Hypothekenfinanzierung von Gebäuden mit zu hohen CO<sub>2</sub>-Emissionswerten. Wer sich als Eigentümer der Dringlichkeit nicht bewusst ist, gerät möglicherweise in den bereits erwähnten Trichter und ist dann nicht mehr in der Lage, rechtzeitig zu handeln, da der Mangel an Arbeitskräften und Rohstoffen zu immer längeren Verzögerungen führt. Dies zeigt sich beispielsweise schon heute bei der Installation von Solarzellen, bei der die Lieferfristen schnell ansteigen. Daher der «wake up call» der Fachleute, die auf die zukünftigen Risiken hinweisen und die Notwendigkeit betonen, diese jetzt zu antizipieren.



**Rechtsanwalt Yves de Coulon, Präsident der Association Horizon Léman**

*Zeigt der «wake up call» Wirkung?*

Auf der MIPIM vernetzen wir uns, tauschen uns aus, diskutieren und vergleichen. Wenn Sie sich an den Ständen ansehen, werden Sie feststellen, dass sich viele Länder noch in dem befinden, was wir als die «alte Welt» bezeichnen würden, mit Entwicklungsprojekten, die einen skrupellosen Umgang mit Energieressourcen beinhalten. Wie die Nachbarn aus den Vereinigten Arabischen Emiraten am Stand von Horizon Léman, die den Bau luxuriöser künstlicher Inseln fördern, die die Küstenlinie des Landes um Dutzende von Kilometern verlängern. Diese Projekte mögen sich vielleicht mit einem ESG-Rating schmücken, aber sie haben nichts mit den Anforderungen und Einschränkungen zu tun, die wir heute in der Schweiz haben. Lösungen zu finden, die in einer globalisierten Welt für alle akzeptabel sind, wird ganz offensichtlich die immense Herausforderung der Zukunft sein.

*Die Schweiz ist also ein Vorreiter?*

Ja, sicherlich, denn wir sind ein reiches, entwickeltes Land mit sehr hohen Kompetenzen und einer enormen Innovations- und Ausbildungskapazität, ich denke da zum Beispiel an die EPFL und die ETH Zürich – schon von daher müssen wir eine treibende Kraft des Wandels sein.

*Wie empfinden Sie den Konkurs der Silicon Valley Bank und die endlosen Probleme der Credit Suisse?*

Jeder erinnert sich noch daran, was 2008 in den USA mit den Subprime-Krediten passiert ist und wie sich das auf die Welt ausgewirkt hat, aber in diesem Fall scheint die Lage ganz anders zu sein. Was die Credit Suisse betrifft, so befindet sie sich in einer sehr schwierigen Phase ihrer Geschichte. In anderen Zeiten hätte sie eine solche Situation problemlos überstanden. Für die Immobilienwelt am Genfersee ist die Credit Suisse jedoch ein wichtiger Finanzierungsakteur, und ihre Zukunft ist für uns, wie für viele andere Sektoren auch, ein echtes Anliegen. •