

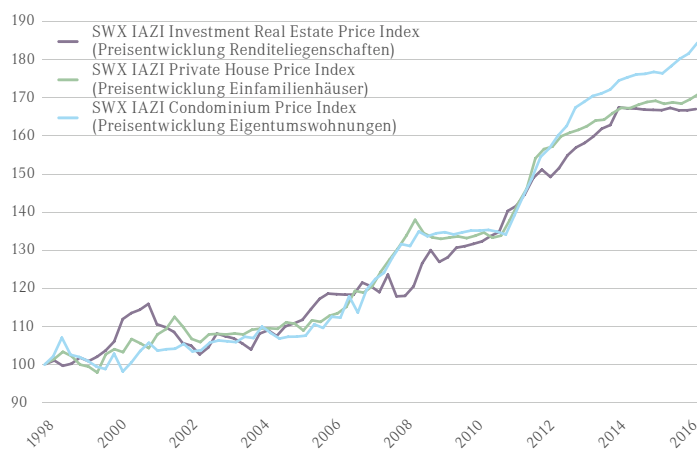
# ANLAGETHEMA

März 2017

## Schweizer Immobilienmarkt – Preiswachstum ohne Ende?

Zunehmende Leerstände bei Mietwohnungen, eine rückläufige Zuwanderung in die Schweiz bei unverändert starker Bautätigkeit und ein ungewisser Ausblick über die Zinsentwicklung: Der Schweizer Immobilienmarkt befindet sich trotz dieser für die Immobiliennachfrage negativen Aspekte nach wie vor in einer Boom-Phase. Der SWX IAZI Preisindex (vgl. Grafik unten) weist für das Jahr 2016 bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in der Schweiz eine Wachstumsrate von 2,7 % aus.

### Schweizer Immobilienindizes



Quelle: IAZI AG

Insbesondere die Preissteigerung der Eigentumswohnungen (+3,9 % für 2016) zeigt die nach wie vor grosse Beliebtheit von Stockwerkeigentum deutlich. Gründe dafür sind das im Vergleich zu Einfamilienhäusern und absolut gesehen tiefere Preisniveau der Wohnungen, die mittlerweile aus dem Erwerbsleben ausscheidenden Babyboomer, die ihr Einfamilienhaus verkaufen sowie Single-Haushalte und private Immobilieninvestoren, die teilweise Stockwerkeigentum erwerben. Immerhin, auch die Preise der Einfamilienhäuser stiegen im Jahr 2016, nämlich durchschnittlich um 1,5 %.

Bei den Mehrfamilienhäusern stagnieren dagegen die Preise, auch wenn nach wie vor viele institutionelle Investoren aus Renditeüberlegungen und mangels Anlagealternativen in den Immobilienmarkt drängen. Neue Bauprojekte werden dabei auch in Gegenden realisiert, wo die Nachfrage erst noch geweckt werden muss und die Infrastruktur entsprechend Ausbaupotential hat (Verkehr, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten). In der Folge bleiben zahlreiche Mietwohnungen in diesen Gebieten länger leer, die Vermarktung dauert an, mit dem Resultat, dass Interessenten teilweise mit «Gratiswohnmönten» geködert werden müssen. Ein Blick in die Zukunft lässt dabei keine Trendwende erkennen, die Zahl der erteilten Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser ist nach wie vor sehr hoch mit entsprechenden Risiken für die Preisentwicklung. Sollten in diesem Umfeld neben der rückläufigen Zahl der Zuzügler in die Schweiz zusätzlich die Zinsen steigen, drohen (deutlich) sinkende Preise.

# ANLAGETHEMA: SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Sollen im aktuellen Umfeld Immobilien gekauft werden? Privatpersonen mit Wohnbedarf für den Eigengebrauch haben nicht die Wertsteigerung im Hauptfokus, verfolgen einen langen Zeithorizont und können daher bei Einhaltung der von den Banken verlangten Finanzierungsrichtlinien kaufen. Im Luxusbereich ist dagegen Vorsicht geboten. Hier sind Preiskorrekturen im Gange, während im Bereich von Mehrfamilienhäusern sehr viel von der Zinsentwicklung abhängt. Gerade für Privatanleger ist bei den aktuell hohen Angebotspreisen und damit tiefen Renditen Zurückhaltung in diesem Segment angebracht, ausser dem Investor schwebt ein «Japan-Szenario» mit Deflation über einen langen Zeitraum vor. In diesem Fall wären Immobilien noch vorteilhafter, die Risiken einer Korrektur in der Zukunft allerdings entsprechend grösser.

## **Was Käufer bei der Immobilienauswahl beachten sollten**

Was gilt es bei der Auswahl einer Immobilie zu beachten? Grundsätzlich sind langfristige reale Miet- und Preissteigerungen nur bei struktureller Wohnungsknappheit möglich – auf die Schweiz bezogen also vor allem in urbanen Gegenden. Ohnehin sollten Käufer immer versuchen, eine Liegenschaft an einer möglichst guten Lage zu erwerben. Die Immobilienrisiken an «B- und C-Lagen» – d. h. weniger attraktiven Orten – haben im aktuellen Umfeld klar zugenommen. Im Gegensatz zu an Börsen gehandelten Wertpapieren sind Immobilien wenig liquide, ein Ausstieg ist immer mit Ungewissheiten bezüglich Preis und Zeitpunkt des Verkaufs verbunden.

Ein weiterer Punkt, über den man sich frühzeitig im Klaren sein sollte, ist der geplante Zweck des Immobilienerwerbs. Einen möglichst günstigen Preis für den Kauf einer Liegenschaft zu erzielen, ist unbestritten. Jedoch empfiehlt es sich bei Renditeobjekten, also vermieteten Wohnungen und Häusern, deutlich strengere Kriterien hinsichtlich Lage, Preis und erzielbaren Mieteinnahmen anzulegen als bei einem eigengenutzten Heim. Bei Letzterem sollte die emotionale Begeisterung für das Traumhaus aber nicht die Höhe des Kaufpreises und die zu erwartenden weiteren Aufwände und Einschränkungen (z. B. Auflagen der Denkmalpflege) überdecken. Auch ist es ratsam, die einschlägigen Zonenpläne zu beachten sowie potentielle Veränderungen auf den Nachbargrundstücken abzuklären (beispielsweise Neubauten, Strassenprojekte, etc.).

## **Immobilienfinanzierungen erfordern Risikobewusstsein**

Bei einer Finanzierung sollten die potenziellen Käufer sicherstellen, dass sie sich die Immobilie auch tatsächlich leisten können. Dies ist mittels einer Tragbarkeitsrechnung möglich, bei welcher neben den kalkulatorischen Zinskosten auch die Amortisations-

zahlungen sowie die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaft berücksichtigt werden. Zudem müssen sich die Käufer bewusst sein, dass die Immobilie bei einer hohen Fremdfinanzierung mittels Hypothek nicht ihnen, sondern der Bank gehört, d. h. es bestehen Auflagen und im Zeitverlauf eine Dokumentationspflicht bezüglich Einkommen der Kreditnehmer und Zustand der Immobilie. Zudem ist es sehr zu empfehlen, mögliche Eventualitäten durchzuspielen. Das Hauptrisiko bei der Tragbarkeit ist die Scheidung, insbesondere wenn ein Ehepaar die Liegenschaft gemeinsam finanziert hat. Daneben können auch Arbeitslosigkeit, Verlust der Erwerbsfähigkeit oder die Insolvenz des eigenen Unternehmens zu einer ernsthaften Bedrohung für den Immobilienbesitz werden. Bei einem Bezug eines Teils der Eigenmittel aus der Pensionskasse sind die Kürzungen der späteren Altersrente unbedingt in Betracht zu ziehen. Die Tragbarkeit muss auch nach der Pensionierung durch eine umsichtige Finanzplanung sichergestellt sein. Bei den Finanzierungen von Immobilien mittels Libor-Hypotheken ist Vorsicht angebracht. Diese sind aktuell zwar attraktiv, die Zinsänderungsrisiken aber dementsprechend hoch. Käufer mit einer knapp kalkulierten Finanzierung sollten durchrechnen, welche Auswirkungen steigende Zinsen haben und die vertraglichen Bestimmungen bezüglich eines Wechsels in eine Festhypothek genau beachten.

Ein noch grösseres Risiko als steigende Zinsen sind jedoch fallende Liegenschaftspreise. Für Immobilienkäufer kann dies heissen, dass die Bank plötzlich Nachschussforderungen stellt. In den neunziger Jahren war die Schweiz mit einer tiefgreifenden Immobilienkrise konfrontiert, in der die Preise nach einer Phase der Überhitzung deutlich fielen. Zudem ist es sehr wichtig, die Immobilie vor dem Kauf vom Keller bis zum Dachgeschoss auf Herz und Nieren zu prüfen und die Lebensdauer der Ausstattung, beispielsweise von Heizung, Küche und Bad, zu beachten und gegebenenfalls die Kosten für Renovationen und die Umsetzung von eigenen Zusatzwünschen zu berücksichtigen.

## **Immobilien als Bestandteil der Vermögensallokation**

In der Vermögensverwaltung ist die Allokation der Anlageklassen vor allem abhängig vom Risikoprofil des Kunden. Je nach Risikoneigung spielen dabei die Investitionen in Immobilien eine geringere oder grössere Rolle. Deshalb sollten sowohl die eigengenutzte als auch allfällige vermietete Liegenschaften in die Risiko-Rendite-Betrachtung und die Anlageziele miteinbezogen werden. Nur so können die Anteile beispielsweise an Barmitteln, Aktien, Obligationen, alternativen Anlagen und Immobilien individuell und optimal investiert werden. Bei Letzteren stellt sich in der Folge die Frage nach der Investitionsform: indirekte Anlagen (Fonds)

oder Direktinvestitionen (Eigenheim und/oder Renditeobjekte). In einem persönlichen Gespräch mit dem Kundenberater und unseren Fachspezialisten kann dieses Thema im Detail erörtert und gemäss den Präferenzen des Kunden definiert werden.

### **Was Verkäufer wissen sollten**

Generell sind bei einem Verkauf zwei wesentliche Punkte zu beachten: das Angebot der Liegenschaft zu einem realistischen Preis und die steuerlichen Effekte durch den Verkauf, insbesondere die Grundstückgewinnsteuer. Im Marktauftritt sollten neben der Lage des Objektes auch die sonstigen Vorzüge anschaulich und übersichtlich präsentiert werden. Eine vollständige und ansprechende Verkaufsdokumentation kann darüber entscheiden, ob sich ein Käufer für das Haus bzw. die Wohnung interessiert und somit ein erster Kontakt zustande kommt. Übertreibungen oder gar Fehlinformationen sind dabei nicht angebracht, da bei einem Besichtigungstermin rasch die wahren Verhältnisse zum Vorschein kommen und dadurch das Vertrauensverhältnis leidet.

Für Verkäufer ist die gegenwärtige Marktsituation positiv. Je nachdem wann die Immobilie erworben wurde, können attraktive Wertsteigerungen realisiert werden. Die Kapitalgewinne daraus unterliegen der kantonalen Grundstückgewinnsteuer, die je nach Kanton unterschiedlich gehandhabt wird. Je länger die Immobilie im Besitz war, umso geringer ist die Steuer. Die Berechnung erfolgt teilweise in Jahren, teilweise in Monaten. Im Kanton Zürich wird die Wohndauer in vollen Jahren berechnet. Falls die Immobilie zwanzig Jahre lang bewohnt wurde, sinkt die Gewinnsteuer auf die Hälfte des Regelsatzes (Kanton Zürich). Wer sein selbst bewohntes Haus verkauft und dafür ein neues erwirbt, nimmt eine Ersatzbeschaffung vor, die sich auf die Grundstückgewinnsteuer aufschiebend auswirkt. Wird das Steueramt der bisherigen Wohngemeinde rechtzeitig vor dem Verkauf schriftlich über die geplante Ersatzbeschaffung informiert, wird die Steuer zunächst nicht fällig. Die Gemeinde nimmt lediglich die Veranlagung vor. Eine Ersatzbeschaffung muss zudem nicht lückenlos erfolgen: Um als solche zu gelten, darf zwischen Verkauf und Kauf ein bestimmter Zeitraum liegen, üblicherweise sind dies zwei Jahre. Wenn die Ersatzbeschaffung innerhalb dieser Frist erfolgt, bleibt die Grundstückgewinnsteuer in der Höhe des wieder investierten Grundstückgewinns dauerhaft aufgeschoben. Es ist grundsätzlich immer zu empfehlen, rechtzeitig eine verbindliche Auskunft bei den entsprechenden Steuerbehörden einzuholen. Weiter zu beachten sind die Grundbuchgebühren sowie in gewissen Kantonen die Handänderungssteuer. Die Auswirkungen auf die jeweilige Einkommens- und Vermögenssteuersituation gilt es im Übrigen ebenso im Auge zu behalten.

### **Finanzierungsunabhängige, neutrale Immobilienberatung**

Maerki Baumann bietet ihren Kunden im Rahmen der ganzheitlichen Vermögensverwaltung die Dienstleistung «finanzierungsunabhängige Immobilienberatung» an. Losgelöst von der eigentlichen Finanzierung, deckt das Angebot die Beratung im Zusammenhang mit einem Kauf oder Verkauf einer Immobilie ab.

Wie oben ausgeführt, spielt die Einschätzung des Immobilienmarktes und des erzielbaren Kauf- oder Verkaufspreises des Objektes eine wichtige Rolle. Hier ist es hilfreich, einen neutralen Sparringpartner zu haben, um den Kauf-/Verkaufsentscheid zu reflektieren und das richtige Vorgehen am Markt zu wählen. Unsere Spezialisten übernehmen auch die Koordinationsaufgaben zu weiteren qualifizierten und ausgewählten Fachexperten.

Die Kenntnisse der regionalen und lokalen Immobilienmärkte sind für eine effektive Immobilienberatung unerlässlich. Daher konzentrieren wir uns bei Maerki Baumann im Rahmen der finanzierungsunabhängigen Immobilienberatung auf den Wirtschaftsraum Zürich. Dieser umfasst die Kantone Zürich, Zug, Luzern, Schwyz, Aargau und Schaffhausen.

### **Immobilienberatung – hierbei können wir Sie unterstützen**

- Einschätzung des Immobilienmarktes
- Prüfung der Realisierbarkeit einer Transaktion, beispielsweise bezüglich des maximal tragbaren Kaufpreises oder realisierbaren Verkaufspreises
- Begleitung bei Treffen mit Bauprojektverantwortlichen, potentiellen Käufern oder Verkäufern
- Begleitung bei Besichtigungsterminen
- Beratung beim Marktauftritt inkl. Platzierung von Inseraten
- Erstellung von Dokumentationen
- Auftritt als Kontaktperson mit Vorauswahl der Interessenten
- Beizug von Fachspezialisten wie Schätzern, Baufachleuten, Steuerexperten etc.
- Durchsicht von Verträgen und weiteren relevanten Dokumenten
- Abwicklung der Transaktion aus Zahlungsoptik, inklusive Erstellung von Zahlungsverprechen resp. deren Prüfung bei einem Verkauf
- Zusammenführung möglicher Käufer und Verkäufer innerhalb unseres Netzwerkes

# ANLAGETHEMA: SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

## Zusammenfassung

- Der Schweizer Immobilienmarkt befindet sich mehrheitlich in einer durch anhaltende Preissteigerungen geprägten Phase.
- Gerade jetzt ist Vorsicht beim Erwerb und eine realistische Einschätzung bei der Veräusserung von Immobilien geboten, da nicht immer Preise verlangt oder geboten werden, die dem Wert der Liegenschaft gerecht werden.
- Eine neutrale Immobilienberatung kann Ihnen helfen, bei der Auswahl von Objekten oder bei der Veräusserung einer Immobilie die richtigen Schritte zu unternehmen und letztendlich die richtigen Entscheidungen zu treffen.

---

WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE: Diese Publikation ist nicht auf die Herbeiführung eines Vertragsabschlusses gerichtet, sondern enthält lediglich Markt- und Anlagekommentare von Maerki Baumann & Co. AG (nachstehend MBC) sowie eine Einschätzung zu ausgewählten Finanzinstrumenten. Somit stellt diese Publikation kein Angebot für den Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Die Entscheidung, einer Empfehlung von MBC zu folgen, trifft allein der jeweilige Anleger, der die Risiken der von ihm getroffenen Entscheide zur Vermögensdisposition vollumfänglich übernimmt, auch wenn den Entscheiden eine Empfehlung von MBC zugrunde liegt. Anlagen in Finanzprodukte sollten erst nach sorgfältiger Lektüre der diesbezüglich geltenden rechtlichen Vorschriften, einschliesslich etwaiger Verkaufsbeschränkungen und der genannten Risikofaktoren, getätigt werden. Dieses Dokument enthält Angaben und Informationen aus Quellen, welche MBC als zuverlässig erachtet. Obwohl MBC sorgfältig geprüft hat, dass die Informationen in diesem Dokument zu dem Zeitpunkt, in welchem die Informationen zusammengestellt wurden, korrekt sind, kann MBC weder explizit noch implizit eine Zusicherung oder Garantie hinsichtlich Korrektheit, Zuverlässigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen und Ansichten geben. Allfällige in diesem Dokument vertretene Ansichten reflektieren ausschliesslich diejenigen von MBC zum Zeitpunkt der Veröffentlichung, Änderungen bleiben vorbehalten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden möglicherweise bereits vor deren Publikation von MBC bzw. von deren Organen oder Mitarbeitern verwendet. Darüber hinaus stehen oder standen Organe oder Mitarbeiter von MBC möglicherweise in einer Beziehung irgendwelcher Art zu den in diesem Dokument erwähnten Unternehmen. MBC übernimmt keinerlei Haftung für den Inhalt dieses Dokuments und haftet insbesondere nicht für Verluste oder Schäden irgendwelcher Art, einschliesslich direkte, indirekte oder Folgeschäden, die aufgrund von in diesem Dokument enthaltenen Informationen und/oder infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken entstehen. Die Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich die zukünftige Performance von Investitionen nicht aus der vergangenen Kursentwicklung ableiten lässt und sich der Anlagewert vergrössern, aber auch vermindern kann. Ausserdem unterliegen Anlagen in Fremdwährungen Wechselkursschwankungen, was sich auf die Performance auswirken kann. MBC erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung. Vor dem Kauf eines jeden in dieser Publikation enthaltenen Finanzinstruments ist daher bezüglich Eignung von solchen Anlagen zwingend eine unabhängige Rechts- oder Steuerberatung einzuholen, da die steuerliche Behandlung stets von den persönlichen Verhältnissen abhängt und stetigen Änderungen unterworfen sein kann. Zudem deckt diese Publikation eine Vielzahl von Ländern ab, weshalb es überwiegend wahrscheinlich ist, dass gewisse Produkte für den einzelnen Leser steuersuboptimal oder gar steuerschädlich sind. Zudem können sich die in dieser Publikation enthaltenen Angaben über die EU-Zinsbesteuerung sowie die Transparenz nach deutschem Steuerrecht stets verändern. MBC ist Inhaberin der Schweizerischen Bankbewilligung, die ihr durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) erteilt wurde. Gemäss dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen können im Konkursfall jeder Schweizer Bank einerseits sämtliche Depotwerte (Wertschriften, Edelmetalle etc.) ausgesondert werden und sind Einlagen, insbesondere Bankkonten bis zu CHF 100'000, durch die Einlagensicherung der Banken und Effektenhändler geschützt.

---

## MAERKI BAUMANN & CO. AG

PRIVATBANK

---

### REDAKTION

Markus Staffelbach, Leiter Hypotheken & Vorsorge

(Redaktionsschluss: 28. Februar 2017)

### ZÜRICH

Dreikönigstrasse 6

CH-8002 Zürich

Telefon +41 44 286 25 25

[info@maerki-baumann.ch](mailto:info@maerki-baumann.ch)

[www.maerki-baumann.ch](http://www.maerki-baumann.ch)

---