

# FÜNF FRAGEN AN VIER IMMOBILIENEXPERTEN

## Immobilien auf dem Prüfstand

Thomas Koller (Geschäftsführer Kollernext) befragte die vier Immobilienexperten Erich Ettlin (Ständerat), Christian Rössli (Immobilientreuhänder JR ImmoPartner), Joël Buntschu (Leiter Immobilien Schweiz BDO) und Oliver Hofmann (CEO Wincasa) zu den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen der Branche.

### Erich Ettlin



DIPL. WIRTSCHAFTS-PRÜFER, DIPL. STEUER-EXPERTE, LEITER PUBLIC AFFAIRS, EXPERTSUISSE, PARTNER BDO, STÄNDERAT KANTON OBWALDEN

### Christian Rössli



EIDG. DIPL. IMMOBILIEN-TREUHÄNDER, IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER MIT EIDG. FACHAUSWEIS, IMMOBILIENVERMARKTER MIT EIDG. FACHAUSWEIS, MITINHABER JR IMMOPARTNER

### Joël Buntschu



MSC ETH IN RE & IS, LEITER IMMOBILIEN SCHWEIZ BDO

### Oliver Hofmann



B. A. ECONOMICS AND BUSINESS ADMINISTRATION, M. A. REAL ESTATE DES CUREM (UNIVERSITÄT ZÜRICH), MITGLIED GRUPPENLEITUNG SWISS PRIME SITE, CEO WINCASA

#### Mobilität, Nachhaltigkeit, Digitalisierung: Wo steht die Schweizer Immobilienwirtschaft in Bezug auf diese drei Trends?

Das kann von meiner Seite nur eine subjektive Einschätzung sein. Bezogen auf diese drei Themen ist auch bei der Schweizer Immobilienwirtschaft viel passiert. Der Ruf nach Nachhaltigkeit ist in der Branche angekommen. Natürlich ist die Immobilienwirtschaft dabei auch «Getriebene», ich erlebe aber den Willen, diesbezüglich nicht nur nachzuvollziehen, sondern auch zu gestalten und die Initiative zu übernehmen. Bei der Mobilität und der Digitalisierung ist die Schweiz (leider) nicht führend. Wir haben alle Voraussetzungen, es fehlt an der konsequenten Umsetzung und am gesellschaftlichen Willen.

Immobilien tangieren und beschäftigen uns alle. Ob als Mietende (privat oder Gewerbe), Eigentümer/-innen, Stockwerkeigentümer/-innen oder Einfamilienhausbesitzende. Der Wunsch, bei diesen Themen schnell vorwärtszukommen, ist der Realität voraus und zeigt sich bei den drei genannten Schlagwörtern. E-Mobilität: Das Bedürfnis nach Ladestationen in den Einstellhallen ist noch lange nicht gedeckt. Nachhaltigkeit: Heute werden Gebäude nach den aktuellsten Normen gebaut, bei Bestandsliegenschaften besteht jedoch ein enormer Nachholbedarf, welcher mit massiven Investitionen verbunden ist. Digitalisierung: Wir müssen uns immer bewusst sein, dass wir mit Menschen zu tun haben. Es besteht die Gefahr, dass eine gewisse Überforderung entsteht. Dies hat die Umstellung auf den neuen QR-ESR bereits gezeigt.

Grundsätzlich stehen institutionelle Eigentümer Innovationen und Trends offener gegenüber als private Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie begehen häufiger neue Wege und sind damit Innovations-treiber der Immobilienwirtschaft. Für viele private Eigentümerinnen und Eigentümer hingegen ist der Leidensdruck aufgrund der guten Marktlage zu gering, als dass eine erhöhte Investitionsbereitschaft festgestellt werden könnte. So sind etwa E-Ladestationen oder Smart-Home-Installationen bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern seltener ein Thema. Die Ansprüche der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Effizienzdruck zwingen hingegen alle Immobiliendienstleister, ihre Prozesse mithilfe digitaler Hilfsmittel zu verschlanken und kostenbewusst zu gestalten.

Die Planung von Liegenschaften oder Quartieren berücksichtigt sowohl den öffentlichen als auch den privaten Verkehr. Trends wie Carsharing, E-Mobilität oder Stärkung des ÖV werden in die Immobilienentwicklung aufgenommen – es gibt weniger Parkplätze, aber mehr E-Ladestationen. Zudem werden Baumaterialien wiederverwertet (Circular Economy), fossile Heizträger ersetzt oder Net-Zero-Buildings bzw. energiepositive Gebäude erstellt. Die Digitalisierung spürt man von der Planung (Building Information Modelling) über die Nutzungsphase (digitale Mieter- und Eigentümerportale) und den Transaktionsmarkt (Bewertungen, Käufe/Verkäufe) bis hin zur komplett digitalisierten Liegenschaftsdokumentation.

#### In vielen Unternehmungen gehört Homeoffice mittlerweile zum Standard. Werden Büroflächen in Zukunft zum Ladenhüter?

Nein, das glaube ich nicht. Homeoffice ist, da wo es geht, mittlerweile Standard und eine gute Sache. Ich beobachte aber auch bei den Jüngeren, dass das Bedürfnis zum physischen Austausch gross ist. Insofern werden Büroflächen nicht zum Ladenhüter, aber die Art der Büros wird sich verändern. Grosse und zugeteilte Einzelbüros werden zugunsten von Desk-Sharing-Konzepten zurückgehen. Damit sinkt die nachgefragte Fläche, das Wachstum an Arbeitsplätzen hat das bisher teilweise ausgeglichen.

Bei grösseren Firmen zeigt der Trend ganz klar in diese Richtung. Ich bin der Meinung, dass dies branchenabhängig ist. Die Immobilienwirtschaft muss, und das wird von der Kundschaft auch gewünscht, Kundennähe bewahren. Das geht nur vor Ort. Es ist und bleibt ein persönliches Geschäft – ob Bewirtschaftung oder Verkauf. In gewissen Branchen wird der Flächenbedarf abnehmen. Bereits verfügen viele Regionen über einen beachtlichen Büroflächenleerstand. Die neuen Homeoffice-Regelungen gewisser Branchen und Firmen werden nicht zur Entspannung dieser Situation beitragen.

Nein. Nach Corona ist ein klarer Trend erkennbar, dass Unternehmen ihre Mitarbeitenden zurück im Büro haben wollen. Viele Arbeitnehmende beurteilen Homeoffice aber als attraktiv und praktikabel, weshalb sie förmlich ins Büro zurückgelockt werden müssen. Viele Unternehmen möchten dazu ihre Büroflächen attraktiver und grosszügiger gestalten, um die Integration und den Austausch unter den Mitarbeitenden zu fördern. Die Attraktivität innerstädtischer Lagen ist besonders spürbar im Büroflächenmarkt, da die Erreichbarkeit und das Umfeld (z. B. ein vielfältiges Verpflegungsangebot) im Kampf um die besten Arbeitskräfte an Bedeutung gewonnen haben.

Homeoffice, Telearbeit und Smart Work gab es bereits vor der Coronapandemie. Die Arbeitsweise hat sich jedoch verändert: weniger physische Präsenz im Büro, intensivere Projektarbeit aufgrund tiefgreifender Transformation in diversen Branchen sowie das zeit- und ortsunabhängige Arbeiten. Es kommt dadurch vermehrt zu Desksharings bzw. tieferer Flächenbelegung. Im Gegenzug benötigen die Firmen jedoch qualitativ höherwertige und zusätzliche Flächen für Projektarbeit oder den kreativen Austausch. Diese Effekte heben sich praktisch auf. Da der Arbeitsmarkt im dritten Sektor wächst, werden Büroflächen weiterhin nachgefragt.

**Erich Ettl**

**Die steigenden Hypothekarzinsen setzen die Bewertung von Renditeimmobilien unter Druck. Müssen sich die Investoren in den kommenden Jahren auf grössere Wertberichtigungen vorbereiten?**

Was grössere Wertberichtigungen sind, wäre zu definieren. Vielleicht gibt es in einzelnen Segmenten und Regionen Anpassungen, aber dass das grössere Anpassungen sein werden, glaube ich nicht. Natürlich wurden in Zeiten der tiefen Hypothekarzinsen Preise bezahlt, die manche Käuferinnen und Käufer bei höheren Zinsen nicht halten können. Aber es wird in den nächsten Jahren auch enorm viel Geld vererbt und Land/Fläche bleibt ein knappes Gut in der Schweiz. Ich bin hier eher optimistisch (oder aus potenzieller Käufersicht pessimistisch).

**Christian Rössli**

Ich denke, wer in der Vergangenheit mit den Zinssenkungen und damit verbundenen Aufwertungen weitsichtig umgegangen ist, wird durch den Zinsanstieg weniger betroffen sein. Wer sein Portfolio in den vergangenen und aussergewöhnlichen Jahren (zu) stark aufgewertet hat, wird nun auch stark korrigieren müssen.

**Joël Buntschu**

Wir sehen bei vielen Parametern des Schweizer Immobilienmarkts eine positive Entwicklung. Der Arbeitskräftemangel führt zu einer erhöhten Zuwanderung. Demgegenüber steht eine moderate Erweiterung des Wohnungsbestands, wodurch sich ein Nachfrageüberhang abzeichnet. Auch bei Bestandsmieten sind dank dem mit den Hypothekarzinsen steigenden Referenzzinssatz Erhöhungen möglich. Daher ist bei Renditeimmobilien höchstens mit moderaten Wertschwankungen zu rechnen. Relevante Wertberichtigungen sind bei Immobilien mit Verkaufs- und Gastroflächen wahrscheinlich, da sich dieser Markt grundlegend verändert hat und sich die Flächennachfrage nachhaltig reduziert.

**Oliver Hofmann**

Ob und wie stark es zu Wertberichtigungen kommt, hängt von der Qualität der Immobilie sowie deren Lage ab. Gerade in Tiefzinsphasen ist daher beim Einkauf von Immobilien auf diese Faktoren zu achten.

**Der Fachkräftemangel wird in vielen Branchen zunehmend zum Problem. Wie soll die Branche dieser Herausforderung begegnen?**

Diese Frage ist überall gleich zu beantworten. Primär muss die Branche genügend Fachkräfte ausbilden. Damit potenzielle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überhaupt so weit kommen, müssen sie davon überzeugt werden, dass es sich um eine interessante Tätigkeit mit vielen Chancen und Herausforderungen handelt. Imagekampagnen, Präsenz auf den sozialen Netzwerken etc. gehören dazu. Daneben geht es aber auch darum, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein mit modernen Arbeitsbedingungen (Teilzeit, flexible Arbeitszeitmodelle etc.). Die Generation Z lässt grüssen.

Die Immobilienwirtschaft muss den Berufsstand aufwerten und das Bewusstsein schaffen, dass diese verantwortungsvolle Aufgabe in die Hände von Fachleuten gehört. Damit hängt zusammen, dass das bereits eher margenschwache Geschäft nicht noch zusätzlich durch sehr knapp bemessene Honorierungen unter Druck kommt. Dies würde eine Unzufriedenheit aufgrund der hohen Arbeitsbelastung und der eher tiefen Löhne bewirken, was es noch schwieriger bis unmöglich machen würde, gute Mitarbeitende für den Beruf in der Branche motivieren zu können.

Die Bau- und Immobilienbranche gilt grundsätzlich als attraktiv für Lehr- und Studienabgängerinnen und Studienabgänger sowie für Quereinsteigende. Die grösste Herausforderung besteht darin, die Fachleute langfristig im Beruf zu halten. Der Preisdruck und die gestiegenen Anforderungen, etwa bei Reportings, die der Bau- und Immobilienbranche in den letzten Jahren v. a. durch institutionelle Eigentümer auferlegt wurden, hinterlassen Spuren in Form von Burn-outs und Ausstiegen. Indem sie den Wert ihrer Dienstleistung angemessen bepreisen und die Belastung der Mitarbeitenden auf ein machbares Niveau bringen, sorgen Immobiliendienstleister dafür, dass nachhaltig genügend Fachleute zur Verfügung stehen.

Der Fachkräftemangel hat mehrere Ursachen: Überalterung, Zunahme der Teilzeitarbeit, weiterhin vorhandener Verbesserungsbedarf bezüglich Kinderbetreuungsangeboten, Disbalance zwischen benötigten Kompetenzen der Wirtschaft und dem schulischen Angebot sowie die abgenommene Wertschätzung für Berufslehren. Es gibt meines Erachtens viele Punkte, an denen man ansetzen könnte, die aber in gesellschaftlichen oder politischen Spannungsfeldern stehen. Der Fachkräftemangel bleibt noch länger eine massive Herausforderung.

**Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist ein Dauerbrenner. Wie ist Ihre Meinung dazu?**

Die Forderung nach der Abschaffung ist laut. Das Problem liegt darin, dass seine Funktionsweise schwer zu vermitteln ist (Steuern auf einem theoretischen Einkommen). Doch der Teufel liegt im Detail. «Man kann den Bären nicht waschen, ohne den Pelz nass zu machen.» Will heissen: Abschaffung des Eigenmietwerts, aber auch Verzicht auf Abzüge von Zinsen und Unterhaltskosten. Ein ansehnlicher Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer ist mit dem Eigenmietwert gar nicht so schlecht gefahren. Wenn die Politik den «Fünfer und das Weggli» will, wird der Systemwechsel scheitern.

Ist es richtig, ein fiktives Einkommen zu versteuern und so den Anreiz zu schaffen, die Hypothekarbelastung auf einem hohen Niveau zu belassen, weil die Schuldzinsen steuerlich abzugsfähig sind? Ich denke, dass der Eigenmietwert abgeschafft gehört. Wie mit der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen umgegangen wird, ist zu diskutieren.

Von ihrer Wirkung am besten, aber finanzpolitisch kaum mehrheitsfähig, ist die Abschaffung des Eigenmietwerts unter Beibehaltung der Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten. Dadurch würde erreicht, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, welche ihre Hypothekarschulden abbauen, steuerlich nicht mehr benachteiligt werden, und es würde ein Anreiz geschaffen, die immensen Hypothekarschulden im Schweizer Immobilienmarkt abzubauen. Gleichzeitig bliebe der positive Anreiz des heutigen Systems erhalten, werterhaltende Massnahmen vorzunehmen. Wären diese nicht mehr abzugsfähig, könnte die Investitionstätigkeit zurückgehen und sich in der Folge der sehr gute Zustand der Schweizer Immobilien verschlechtern.

Als CEO eines auf institutionelle und Firmenkunden ausgerichteten Immobiliendienstleisters betrifft mich dieses Thema aus beruflicher Sicht nicht. Als Privatperson stelle ich mir unabhängig vom jeweiligen System die Frage nach den möglichen Implikationen auf die Einnahmen und Ausgaben des Staats. Ob durch eine Systemänderung entgangene Steuereinnahmen gar nicht mehr benötigt oder entsprechend Kosten gekürzt würden? Wen es betreffen würde? Ob es für die Allgemeinheit gut wäre? Da ich diese Fragen nicht beantworten kann, enthalte ich mich einer Meinung.