

Immobilienwirtschaft abgekoppelt?

Das Swiss Real Estate Institute organisiert am 28.01.2010 an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich ein Podiumsgespräch mit Kurzreferaten unter Leitung von Filippo Leutenegger.

FREDDY SWOBODA*

WIDERSPRÜCHLICHE PROGNOSEN – OFFENE FRAGEN. Nach dem Jahr 2008 haben sich die Schweizer Immobilien auch im Jahr 2009 gut gehalten. Entscheidungsträger der Immobilien- und Finanzbranche sind mit Widersprüchlichem – oder mindestens Mehrdeutigem – konfrontiert: Fakten und Prognosen zur Volkswirtschaft, Nachfragedruck auf Immobilien, regionale Preisentwicklungen, sowie konkrete Strategien professioneller Investoren sind einige der Schlüsselthemen. Sollen wir weiter direkt in Immobilien investieren? Wie verlässlich sind «reale» Werte und Preise? Tragen wir alle zum Bilden einer Immobilien-«Blase» bei? Dies sind einige der Fragen, die in den letzten Monaten den Stifungsräten oder dem Institutsleiter gestellt worden sind. In den seltensten Fällen sind die Fragenden nur fachlich neugierig. Tatsächlich drückt in den meisten Fällen ein «realer» Schuh: Immobilien im Sinne von «Real Estate» spielen eine Rolle als direkte oder indirekte Anlagen, als zu bewirtschaftende Objekte und als betriebseigene Infrastrukturen. In der Auffassung des Swiss Real Estate Institute und des Master Lehrganges in Real Estate Management an der HWZ stehen Immobilien im Raum, der von drei Achsen gebildet wird: 1. Bau und Betrieb von Immobilien, 2. Finanzen und 3. Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt. Nur diese umfassende Sichtweise erlaubt es, Diskussionen über Immobilien sinnvoll zu platzieren. In der aktuellen Situation stellt sich die Grundfrage nach der Stabilität des (Schweizer) Raumes, in welchem die Portfolios und Immobilien stehen.

WACHSTUM... ABER WO? Kurz vor Weihnachten 2009 meldet die ETH-Konjunkturforschungsstelle KOF für 2010 eine Wachstumserwartung von 0,6% anstelle – wie im September zuletzt vorausgesagt – von 0,1%. Trotz stabilen Konsums und steigenden Exporten werde der Aufschwung wie bisher angenommen zäh sein. Die Talsohle sei Mitte 2009 durchschritten worden; die Schweiz habe die Rezession hinter sich gelassen. Die Arbeitslosenquote dürfte 2009 3,7% betragen haben, dann 2010 auf 4,6% hochgehen. Für 2011 erwarten die Forscher der ETH Zürich einen Höchststand mit 4,8% Arbeitslosen. Die Wirtschaftsleistung 2009 würde – Annahme – um 2,9% schrumpfen, heisst es weiter. Somit hat das KOF die

Prognose um 0,5 Prozentpunkte angehoben. Für 2011 erwartet sie ein Wachstum von 1,5%; im September hatte das KOF 1,4% prognostiziert. Alles in allem: Bessere Aussichten für die Schweizer Wirtschaft, jedoch langsame Erholung. Bezüglich Leitzinsen denkt die Forschungsstelle, dass die Schweizerische Nationalbank SNB ihren Spielraum nutzt und erst ab Mitte 2010 die Zinsen anheben wird, was eine moderate Inflation erwarten lässt.

Eine Studie der Schweizerischen Nationalbank SNB, die auch im Dezember 2009 erschienen und von den Medien aufgenommen worden ist, stellt fest, dass sich die Migration stark auf Immobilien- und Mietpreise auswirkt. Ein starkes Mietrecht, der tiefe Wohneigentumsanteil in der Schweiz bewirken im internationalen Vergleich tiefe Leerstände, wenig Wechsel bei Mietern und Wohneigentum. Dadurch ist v.a. der Wohnmarkt angespannt, reagiert auf regionale oder lokale Nachfragespitzen.

PROFESSIONELLES PODIUM. Real- und Finanzwirtschaft prägen das Umfeld der Immobilien. Falls sich Immobilien zu stark abkoppeln: Wo stehen die Immobilien dann? Ist dies bereits geschehen? Fliegen sie in einer Blase davon? Dem Swiss Real Estate Institute ist es gelungen, ein hochprofessionelles Podium zusammen zu stellen, das diese offene Thematik aus unterschiedlichen Blickwinkeln angehen wird. Filippo Leutenegger, Verleger und Nationalrat, wird das Gespräch moderieren, an welchem Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident und Partner, Wüest & Partner AG, Prof. em. Dr. Heinz Rehkugler, Wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), Berlin und Freiburg (D), und Karl Theiler, Architekt und Betriebsökonom, Mitglied der Direktion, Head Real Estate, Swisscanto Asset Management AG, teilnehmen werden. Ein hohes Mass an Erfahrung, Finanz- und Immobilienwissen zeichnet diese Gruppe aus. Wir als Teilnehmende dürfen offene Einschätzungen und Orientierungshilfen für den Start ins 2010 erwarten.

MEHR INFORMATIONEN. Am Podiumsgespräch und Swiss Real Estate Institute Interessierte oder zukünftige Teilnehmende des Lehrganges Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management an

der HWZ können sehr gerne direkt Kontakt aufnehmen.

www.fh-hwz.ch/masrealestatemanagement
www.swissrei.ch

KURZREFERATE UND PODIUMSGESPRÄCH

Thema: «Wirtschaft in der Krise – Immobilien auf dem Höhenflug. Hat sich die Immobilien- von der Realwirtschaft abgekoppelt?»

TEILNEHMENDE:

- Filippo Leutenegger, Verleger und Nationalrat, Leitung und Moderation
- Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident und Partner, Wüest & Partner AG.
- Prof. em. Dr. Heinz Rehkugler, Wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), Berlin und Freiburg (D).
- Karl Theiler, Architekt und Betriebsökonom, Mitglied Direktion, Head Real Estate, Swisscanto Asset Management AG.

Wann: Donnerstag, 28. Januar 2010, 18.00 – 19.00 Uhr mit anschließendem Apéro riche, 19.00 – 20.00 Uhr

Ort: HWZ Hochschule für Wirtschaft, Auditorium, Lagerstrasse 5, CH-8021 Zürich, beim HB Zürich / Sihlpost

Teilnahme: kostenlos

Aufzeichnung: homegate.TV wird den Anlass aufzeichnen.

Anmeldung: erforderlich, Platzzahl beschränkt; per Mail an monika.wipf@swissrei.ch

Sponsored by homegate.ch

MÖCHTEN SIE EINEN SPEZIELLEN PUNKT INS PODIUM EINBRINGEN?

Haben Sie Anliegen um die Fragestellung «Hat sich die Immobilien- von der Realwirtschaft abgekoppelt?», die Ihre professionellen Entscheidungen beeinflussen und auch für das Publikum von Interesse sein könnten? Nutzen Sie die Gelegenheit! Die kompetente Mischung auf dem Podium von Wirtschaft und Finanzen, Immobilien und Management erlaubt eine differenzierte Sichtweise: Nämlich diejenige aus angewandter Wissenschaft, aus Marktbeobachtung, Beratung sowie aus institutionellem und professionellem Investment.

Bitte senden Sie Ihre Fragen mit Schilderung des Sachverhaltes, Ihrer Rolle in der «Immobilienwelt» und Ihrem Namen per Mail.

Anfrage per Mail an monika.wipf@swissrei.ch



*FREDDY SWOBODA

Leiter Swiss Real Estate Institute, Studienleiter MAS in Real Estate Management an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich