



**Franziska Tschudi greift durch**  
Weshalb die Wicor-Chefin in der Schweiz an Grenzen stösst.  
Seite 6

**Schweizer ersetzen Russen**  
Ischgl-Touristiker Andreas Steibl über den Skizirkus in Österreich.  
Seite 4

# Handelszeitung

27. NOVEMBER 2014 DIE SCHWEIZER WOCHENZEITUNG FÜR WIRTSCHAFT SEIT 1861 WWW.HANDLSZEITUNG.CH



NR 48  
FR. 4.80  
EURO 4.-

48  
9 771422 897004

## DIVIDENDEN

# Das grosse Feuerwerk

36 Milliarden Franken für Aktionäre: Noch nie haben Schweizer Grosskonzerne so viel ausgeschüttet.

SEITE 30



### IMMOBILIEN

## Mythos Wohnungsnot

In Schweizer Städten sind viel mehr freie Mietwohnungen auf dem Markt als bisher angenommen. Neue Zahlen, die der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) vorlegt, stehen im Kontrast zu den amtlichen Zahlen über leer stehende Wohnungen. So sollen in Zürich laut offizieller Zählung am Stichtag 1. Juni 2014 lediglich 471 Wohnungen leer gestanden haben. Das wäre eine Leerstandsrate von 0,2 Prozent - gemessen an den Tausenden Wohnungssuchenden in Zürich praktisch gleich null.

Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich, sagt: «Wir wissen, dass zum gleichen Zeitpunkt über 1200 Mietwohnungen auf dem freien Markt der Online-Portale inseriert waren.» Ilg wertet im Auftrag des SVIT die Online-Immobilienangebote in sieben Schweizer Städten aus. Demnach waren zwischen 1. April und 30. September 2014 in Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern, St. Gallen und Lugano rund 23 500 Wohnungen auf Online-Portalen ausgeschrieben. In Zürich zählte man 7900 Wohnungen. «Tatsache ist, dass laufend eine grosse Zahl von Wohnungen auf den Markt kommt», so Ilg. Die Angst vieler Wohnungssuchender, keine bezahlbare Unterkunft zu finden, sei unbegründet. Alleine in Zürich wechselten 20 Prozent der Wohnungen jedes Jahr den Besitzer. Und 65 Prozent der in Zürich angebotenen Mietwohnungen kosten weniger als 2500 Franken. (zul)

Seite 16

### VONTOBEL - RAIFFEISEN

## Streit ohne Happy End

Nach fast 20 Jahren endet eine fruchtbare Kooperation zwischen der Familien-Bank Vontobel und der Genossenschafts-Gruppe Raiffeisen. Wie «Handelszeitung»-Recherchen zeigen, haben nicht sachliche Fragen zum Bruch geführt, sondern die Egos der involvierten Top-Banker. Vordergrund war es Vontobel-Chef Zeno Staub, der den aktiven Part spielte. Staub zog Pierin Vincenz, den umtriebigen Raiffeisen-Chef, vor ein Schiedsgericht und brachte einen Stein ins Rollen, der die Partnerschaft begrub.

Vontobel-Chef Staub war aber bloss der Bote im Drama der beiden einstigen Partnerbanken. Die entscheidende Rolle spielte Vontobel-Präsident Herbert Scheidt. Der Deutsche gewann das Vertrauen von

Bank-Patron Hans Vontobel. Dieser wurde von Scheidt gedrängt, Pierin Vincenz auf Distanz zu halten.

Tatsächlich hatte Raiffeisen-Chef Vincenz zum Ziel, Grossaktionär von Vontobel zu werden. Als Gegenleistung für die Partnerschaft mit der Bank Vontobel wurde ihm ein Anteil von 12,5 Prozent an der Zürcher Privatbank zugestanden. Doch Vincenz wollte mehr, am liebsten einen Drittel. Im Sommer 2012 bot er sogar seine Tochterfirma Notenstein zum Kauf an, wenn er dafür Vontobel-Grossaktionär werden würde. Scheidt und Vontobel winkten ab.

Dieser Tage wird das Schiedsgerichts-Urteil im Streitfall Vontobel gegen Raiffeisen erwartet. (lh)

Seite 3

### IN DIESER AUSGABE

Edelmarke Mammut ist Opfer ihres Erfolgs und wird oft kopiert.

UNTERNEHMEN Seite 7

Alain Bersets Reform will den wahren Rentenklau beenden.

UNTERNEHMEN Seite 15

Joiz-Chef Alexander Mazzara über das TV der Zukunft.

GESPRÄCH Seite 21



Wie Unternehmen bei zweifelhaften Absenzen reagieren können.

MANAGEMENT Seite 28

### Specials



Cyberisiken fordern Unternehmen und Versicherer heraus.

UNTERNEHMENSVERSICHERUNGEN Seite 41

Schweizer Logistiker experimentieren mit neuen Technologien.

LOGISTIK Seite 51

Redaktion Föhrli-Strasse 70, 8021 Zürich, Telefon 043 444 59 00  
Abonnemente Telefon 043 444 58 93  
Inserate Telefon 043 444 58 43  
AZA 8021 Zürich, 153. Jahrgang

ANZEIGE

MESURE ET DÉMESURE

PARMICIANI



Qualität auf höchstem Niveau

# Gesucht: Wohnungsnot

**immobilien** In vielen Städten soll es beinahe unmöglich sein, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Doch neue Daten zeigen, dass das Angebot sehr gross ist.

JÜRIG ZULLIGER

Viele Wohnungssuchende sind der politischen Debatten überdrüssig: In den Köpfen hat sich das Bild verfestigt, dass es in Zürich, Genf oder Lausanne einem wie ein Lotto-Sechser vorkommen muss, wenn man eine halbwegs bezahlbare Wohnung findet. Die Zahlen, die der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) vorlegt, stehen im Kontrast zu bisher zitierten Marktdaten. Gemäss amtlicher Zählung standen zum Beispiel in Zürich am Stichtag 1. Juni 2014 lediglich 471 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsrate von 0,2 Prozent – gemessen an den Tausenden von Interessenten, die in Zürich umziehen oder in die Limmatstadt ziehen wollen, also praktisch Null.

Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft Zürich, liefert mit seiner neuen Studie ganz anderes Grundlagenmaterial: «Wir wissen, dass zum gleichen Zeitpunkt über 1200 Mietwohnungen auf dem freien Markt der Online-Portale inseriert waren.» Das Institut von Ilg hat im Auftrag des SVIT die Online-Angebote in sieben Schweizer Städten ausgewertet; die Datenerhebung erfolgte jeweils halbjährlich.

Die Zahlen für das Halbjahr vom 1. April bis zum 30. September 2014 zeigen, dass sehr viel mehr Wohnungen auf dem Markt sind als man in der Öffentlichkeit bisher glauben will. In den sieben Städten Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern, St. Gallen und Lugano waren in diesen sechs Monaten rund 23 500 Mietwohnungen auf Online-Portalen ausgeschrieben. In Zürich zählte man rund 7900 Wohnungen. In den meis-

ten Städten waren im Vergleich zur Vorperiode mehr Wohnungen ausgeschrieben, zugleich hat sich die durchschnittliche Insertionsdauer verkürzt – was auf eine gewisse Verknappung schliessen lässt. In Zürich, Basel, Genf, Lausanne oder Bern sind Wohnungen durchschnittlich etwa 13 bis 17 Tage auf dem Markt. Sehr teure, grosse Wohnungen müssen deutlich länger inseriert werden.

«Die extrem tiefen offiziellen Leerwohnungsziffern sind für viele Leute An-

lass zu grosser Besorgnis, weil sie fürchten, kein Dach über dem Kopf mehr zu finden, falls sie ihr Zuhause verlieren würden», so Experte Ilg. Tatsache ist aber, dass laufend eine grössere Zahl von Wohnungen auf den Markt kommt und die Anzahl Wohnungswechsel sogar auf dem Zürcher Mietwohnungsmarkt überraschend gross ist. In Zürich wird jede fünfte Wohnung pro Jahr neu besetzt. Tayfun Celiker, Direktor des SVIT, sagt: «Uns geht es um eine Versachlichung. Mit den neuen Daten sind sehr viel detailliertere Aussagen möglich, ob und inwiefern tatsächlich eine Wohnungsknappheit gegeben ist».

## Kleine Wohnungen fehlen

Als falsch erweist sich die Meinung, dass vor allem hinsichtlich bezahlbarer, grösserer Familienwohnungen ein eklatanter Mangel herrscht. Die von Ilg und vom SVIT vorgelegten Zahlen zeigen im Gegenteil, dass in Zürich vor allem bei kleineren Wohnungen ein Nachfrageüberhang festzustellen ist. Objektiver Indikator dafür sind die sehr kurzen Insertionsdauern von kleinen Wohnungen mit weniger als 60 Quadratmeter Wohnfläche, die im Preissegment bis 1500 Franken brutto Monatsmiete liegen. Solche Angebote werden meist schon nach sieben bis acht Tagen wieder vom Netz genommen. Das heisst, sie sind in kürzester Frist vermietet. Bei grösseren Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern Fläche tun sich die Verwaltungen hingegen deutlich schwerer, sie erfolgreich zu vermitteln. Hier liegt die Insertionsdauer mehr als dreimal so hoch. Tendenziell von einem Angebotsüberhang auf dem Zürcher Markt kann in einer Preisspanne von 2500 bis 3500 Franken gesprochen werden. Diese Objekte mussten 25 Tage ausgeschrieben werden, um einen Nachmieter zu finden. Definitiv an der Nachfrage vorbei zielen die noch teureren Angebote mit Preisen über 3500 Franken Monatsmiete. Diese Wohnungen warten im Durchschnitt mehr als zwei Monate auf einen Nachmieter.

Die Daten zeigen in vielen Punkten ein wesentlich differenzierteres Bild als die isolierte Messgrösse der Leerwohnungsziffer. Erstaunlich ist zum Beispiel die Erkenntnis, dass in Zürich 65 Prozent des Angebots bei einer Miete von maximal 2500 Franken liegt. Angesichts des Lohnniveaus in Zürich könnte man nicht behaupten, dass die Wohnkosten das Budget der Haushalte über alle Massen belasten. «In Quartieren wie Schwamendingen müssen bereits Wohnungen im Preissegment von 1500 bis 2000 Franken Bruttomiete pro Monat überdurchschnittlich lange inseriert werden», so Ilg. Für die 20 Prozent finanzschwächsten Familien der Stadt Zürich seien «solche Mieten tragbar». Schwierig wird es auf dem freien Wohnungsmarkt gemäss seiner Einschätzung nur für ganz bestimmte Segmente, etwa für die soziale Schicht der 20 Prozent finanzschwächsten Einzelhaushalte, wie beispielsweise alleinstehende Rentner, die auf dem freien Markt mit einem Mietwohnungsbudget von unter 1000 Franken schlechte Karten haben. Wohnungen für unter 1000 Franken finden in Zürich bereits innerhalb einer Woche einen Nachmieter, manchmal sogar schon nach wenigen Tagen – ein deutliches Indiz dafür, dass in diesem spezifischen Segment tatsächlich eine Knappheit besteht.

Diese Zahlen lassen auch Schlussfolgerungen in Sachen Wohnungspolitik zu: Wenn man mit sozialem Wohnungsbau



# 24000

**Mietwohnungen** So viele Mietwohnungen waren im letzten Halbjahr in sieben grossen Städten (u.a. Zürich, Basel, Genf und Bern) über Online-Portale ausgeschrieben. Das sind 500 mehr als im Halbjahr zuvor. Allein in Zürich waren es fast 8000.

# 21

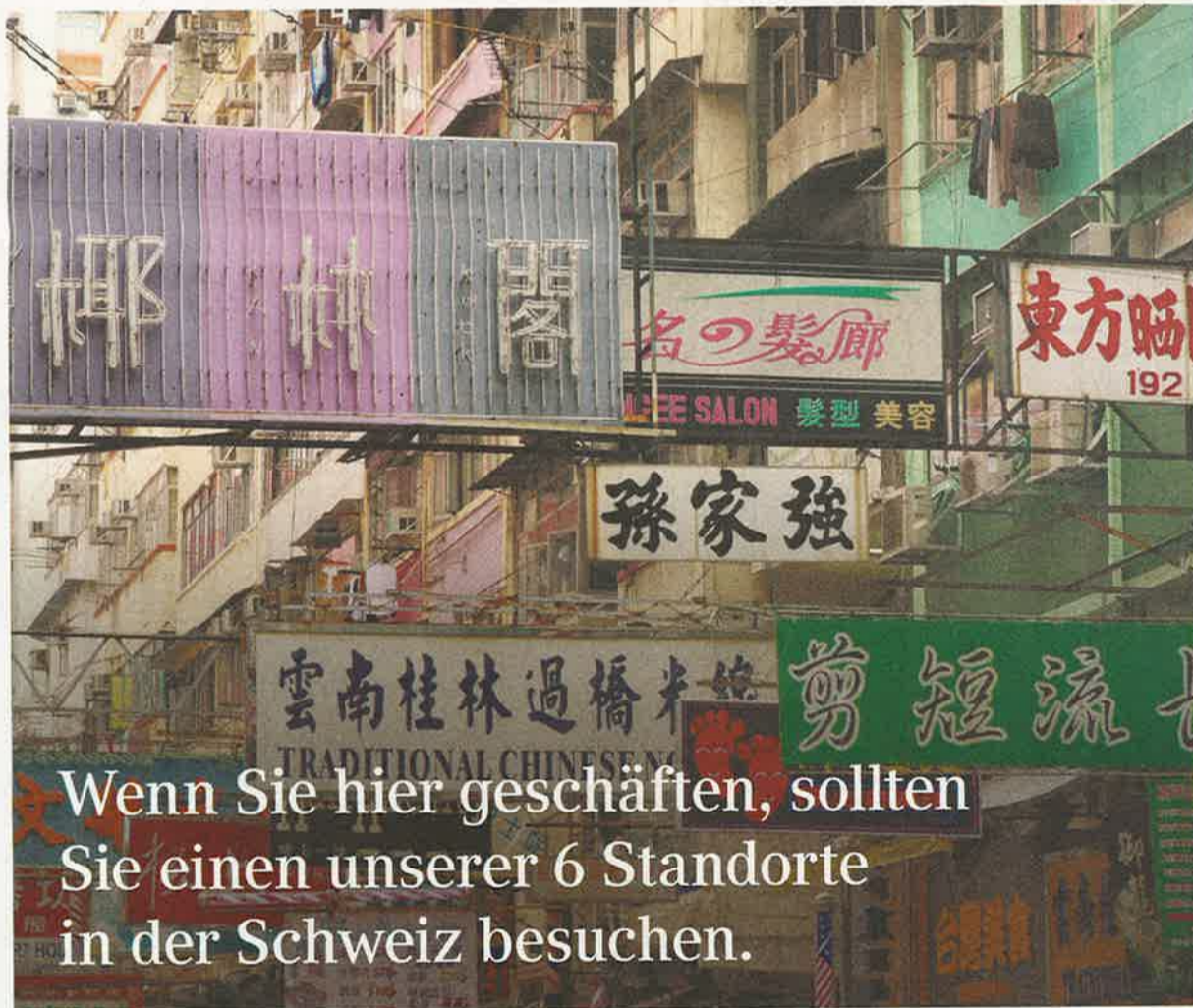
**Tage** Nach 21 Tagen Insertionszeit sind die Wohnungen im Durchschnitt weg. In Zürich geht es schneller, in St. Gallen oder Lugano muss deutlich länger inseriert werden.

# 3500

**Franken** In Zürich kostet ein Grossteil der Wohnungen weniger als 2500 Franken. Bei rund 3500 Franken liegt allerdings eine Schmerzgrenze für viele Mieter. Wohnungen in dieser Preislage müssen in allen Städten fast zwei Monate oder noch länger ausgeschrieben werden. Es gibt ein deutliches Überangebot an teuren Wohnungen.

# 20

**Prozent** In Zürich werden pro Jahr rund 20 Prozent aller Wohnungen neu vermietet. Viele Wohnungen wechseln unter der Hand oder werden direkt an Nachfolgemietern übergeben – ohne dass sie je öffentlich auf den Markt kommen. Der Markt ist also sehr viel beweglicher, als die tiefen Leerwohnungsziffern glauben machen.




Wenn Sie hier geschäften, sollten Sie einen unserer 6 Standorte in der Schweiz besuchen.

Mittelstandsbank. Die Bank für KMUs.

Ganz gleich, ob Sie mit Asien, Europa oder Amerika geschäften – als exportorientiertes Unternehmen haben Sie spezielle Anforderungen an Ihre Bank. Verlassen Sie sich auf das umfassende Know-how einer starken, weltweit vertretenen Bank mit 140 Jahren Expertise und 100 000 betreuten Firmenkunden. Neu bieten wir Ihnen auch in der Schweiz über Ihre gesamte Wertschöpfungskette konkrete Optimierungsmöglichkeiten in allen Phasen der Zusammenarbeit: von den ersten Verkaufsverhandlungen bis zum Zahlungseingang.

Lernen Sie uns kennen. Weitere Informationen, auch zu unseren 6 Standorten in der Schweiz: [www.commerzbank.ch](http://www.commerzbank.ch)

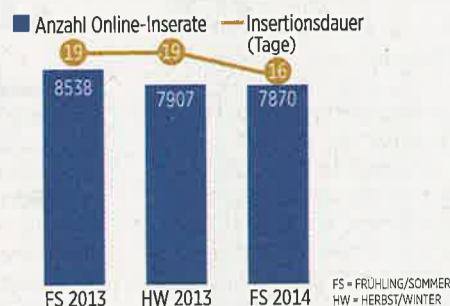
**COMMERZBANK**   
Die Bank an Ihrer Seite



Wohnungssuchende in Zürich: Furcht, kein Dach über dem Kopf zu finden.

### Über 1000 Wohnungen pro Tag in Zürich

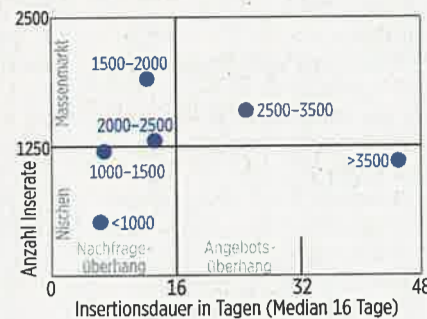
Online-Inserate von Mietwohnungen in der Stadt Zürich



In der Stadt Zürich wurden im letzten halben Jahr rund 8000 Mietwohnungen inseriert. Pro Tag gibt es rund 1200 öffentliche Angebote (ohne Eigentums- oder Genossenschaftswohnungen).

### Teure Wohnungen sind nur schwer zu vermieten

Angebot nach Preissegment (● Brutto-Mietzins pro Monat in Fr.), FS 2014



Struktur des Angebots in Zürich: Rund 65 Prozent des Angebots sind auch für den Mittelstand zahlbar – bei Mieten bis maximal 2500 Franken. Am schnellsten absorbiert werden kleine Wohnungen.

QUELLE: SVIT

Abhilfe schaffen will, müssten zusätzliche Angebote in diesem sehr günstigen Segment geschaffen werden, zum Beispiel für Rentner. Teurere Genossenschaftswohnungen im schon fast gehobenen Segment zielen hingegen an diesem Problem vorbei. Mit den neuen Auswertungen haben Politiker, aber natürlich auch Investoren und die Immobilienwirtschaft ein wesentlich aussagekräftigeres Instrumentarium, um Knappheit und Überangebot richtig abschätzen zu können. Das gilt besonders dort, wo die offizielle Leerwohnungsziffer über Jahre auf tiefstem Niveau verharrt, ohne konkreten Anhaltspunkt, was für Wohnungen mit welchen Eigenschaften oder zu welchem Preis wirklich Mangelware sind.

Die Datengrundlage aus den öffentlichen Online-Inseraten lässt keine Aussagen über städtische und Genossenschaftswohnungen zu. Für die städtischen Wohnungen gilt, dass sie zwar nicht online, aber in Zeitungen ausgeschrieben werden. Die Angebote der Wohnbaugenossenschaften tauchen hingegen kaum auf öffentlichen Kanälen

#### Wohnungsangebote von Genossenschaften tauchen kaum in der Öffentlichkeit auf.

auf. «Diese Wohnungen werden in den meisten Fällen aufgrund der internen Wartelisten vergeben», so Ilg. Generell gelangen in Zürich nur gerade 35 Prozent der Wohnungen auf den freien Markt. Addiert man das verdeckte Angebot zu den rund 1200 Wohnungen hinzu, die täglich öffentlich zur Miete ausgeschrieben sind, ist es um die Wohnungsversorgung nicht so schlecht bestellt, wie oft behauptet wird. «Es wäre falsch, ganz pauschal von Wohnungsnot zu sprechen», lautet das Fazit von Ilg.

#### Abseits der Zentren

Es bleibt eine Frage der Definition, was als Wohnungsnot oder «Wohnungsknappheit» ausgelegt wird. Höhere Preise in den dichten Zentren sind Signale der Knappheit, die sich weltweit in allen Städten manifestieren. Zwar sieht eine grosse Zahl von Interessenten eine günstige Wohnung im Zürcher Seefeld oder in einer idyllischen Altstadt als Idealbild. Doch dies pauschal als Knappheit auszuweisen, wäre etwa das Gleiche, wie ein Erschwinglichkeitsrecht für einen Mercedes-Benz der S-Klasse zu fordern. So muss man sich auch bei der Förderung des Familienwohnbaus noch genauer Rechenschaft darüber ablegen, wo genau und weshalb ein Mangel ausgewiesen ist. Schliesslich verläuft die Wohnkarriere vieler Familien mit Kindern oft so, dass sie eine Wohnlage im Grünen ausserhalb der Städte vorziehen. Bereits 10 oder 20 Kilometer von Zürich entfernt steigen die Insertionsdauern und die öffentlich verfügbaren Angebote deutlich, sodass die Nachfrage befriedigt werden kann.

Politisch fordert Ilg eine Versachlichung der Diskussion und der Rahmenbedingungen, die Anreize für Investitionen schaffen. «Will man in Städten das Ziel generell tieferer Mietzinsen umsetzen, müsste das öffentlich verfügbare Angebot an Wohnungen zunehmen.» Denn damit wäre ohne Zweifel «auch den Wohnungssuchenden gedient».

# Die Optimierungsstrategie für seitwärts tendierende Märkte: UBS Barrier Reverse Convertibles mit bis zu 14,50% Rendite.

Sie gehen davon aus, dass sich bestimmte Aktien oder Märkte in nächster Zeit nicht oder nur leicht bewegen werden, und suchen darum nach Möglichkeiten zur Renditeoptimierung?

UBS hat eigens für Marktsituationen ohne klare Trends eine Palette von Optimierungsprodukten zusammengestellt, die für Sie zur Zeichnung aufliegen. Die ausgewählten Barrier Reverse Convertibles bieten fixe Coupons sowie bedingten Kapitalschutz.

Ihre Hausbank nimmt die Zeichnung gerne entgegen. Weitere Produkte, die zur Zeichnung aufliegen, finden Sie auf [www.ubs.com/inZeichnung](http://www.ubs.com/inZeichnung). Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an 044-239 76 76\* oder an [keyinvest@ubs.com](mailto:keyinvest@ubs.com)

Coupon p.a.	Kick-In GOALS auf	Barriere (indikativ*)	Währung	Valor	Laufzeit	Zeichnung bis
14,50%	First Solar, Meyer Burger und SunEdison	54–59%	CHF (Quanto)	26140864	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
11,25%	AT&T, Sprint und Verizon	59–64%	CHF (Quanto)	26140862	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
10,75%	Apple, Netflix und Yahoo	59–64%	CHF (Quanto)	26140866	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
9,25%	Las Vegas Sands, MGM und Wynn Resorts	69–74%	CHF (Quanto)	26140863	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
7,75%	Actelion, Adecco und Geberit	69–74%	CHF	26140865	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
7,75%	Meyer Burger, Swiss Re und Zurich Insurance	59–64%	CHF	26140861	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
7,25%	Actelion, Galenica und Lonza	64–69%	CHF	26140860	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr
5,00%	Julius Bär, Richemont und Roche	69–74%	CHF	26140859	1 Jahr	10.12.2014 15.00 Uhr

\* Die Barrieren sind indikativ und werden bei Zeichnungsschluss definitiv festgelegt. Quelle: UBS AG. Bitte beachten Sie, dass vergangene Wertentwicklungen keine Indikation für künftige Wertentwicklungen sind.



Diese strukturierten Produkte stellen keine Beteiligung an einer kollektiven Kapitalanlage im Sinne von Art. 7 ff. des Schweizerischen Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) dar und unterstehen somit nicht der Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Deshalb besteht für den Investor, der in diese Produkte investiert, kein Anlegerschutz nach dem KAG. Dieses Inserat dient ausschliesslich zu Informationszwecken und ist nicht als Angebot, persönliche Empfehlung oder Aufforderung zum Abschluss einer Transaktion auszulegen oder als Anlageberatung anzusehen. Dieses Inserat stellt keinen vereinfachten Prospekt im Sinne von Art. 5 KAG sowie kein Kotierungsinserat im Sinne des Kotierungsreglementes dar. Die massgebende Produktdokumentation kann direkt bei UBS Investment Bank im 24-h-Service unter Tel. 044-239 47 03, Fax 044-239 69 14 oder über E-Mail an [swissprospectus@ubs.com](mailto:swissprospectus@ubs.com) bezogen werden. Diese Emission unterliegt möglicherweise Verkaufsbeschränkungen u. a. für Europa, Hongkong, Singapur, die USA und US-Personen (die Emission unterliegt schweizerischem Recht). Vor dem Eingehen von strukturierten Transaktionen empfiehlt sich eine fachkundige Beratung durch Ihre Hausbank. Die Angaben in diesem Inserat erfolgen ohne Gewähr. © UBS 2014. Alle Rechte vorbehalten. \* Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf den mit \* bezeichneten Anschlüssen aufgezeichnet werden können. Bei Ihrem Anruf auf diesen Linien gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.