



Handelszeitung
8021 Zürich
043/ 444 59 00
www.handelszeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 40'822
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.45
Abo-Nr.: 1087615
Seite: 56
Fläche: 26'644 mm²

«Problemliegenschaften»

Investitionschance Die Renditen diverser Liegenschaften liegen unter ihren Möglichkeiten.

ANDREAS SPILLMANN

Vermögende Private und institutionelle Anleger investieren mehr denn je in Mehrfamilienhäuser und nachhaltig vermietete Gewerbeliegenschaften. Nie zuvor haben im Kanton Zürich in den letzten 20 Jahren mehr Mehrfamilienhäuser die Hand gewechselt als 2009 und 2010: Allein 2010 waren es 672 mit einem Transaktionsvolumen von 1,83 Milliarden Franken. Auch Industrie- und Gewerbebauten waren begehrt. 2010 wurden 237 Einheiten im Wert von rund 2,29 Milliarden Franken verkauft.

Trotz der hohen Nachfrage gibt es zunehmend Immobilien, die auf dem Markt liegen bleiben. Sogenannte «Problemliegenschaften». Ein Begriff, der nicht intakte Liegenschaften bezeichnet, deren Renditen unter den Möglichkeiten liegen. Oft sind dies Objekte mit einer dürrtigen Mieterstruktur und hohem Leerstand beziehungsweise mit substanzialen baulichen Mängeln. Vielfach sind es aber auch demodierte Immobilien, die in Bezug auf die Nutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen sowie Industrie- und Gewerbeliegenschaften, die infolge der Tertiarisierung ihren Nutzungszweck verloren haben. Meist stammen solche Liegenschaften aus Erbengemeinschaften und Nachfolgeregelungen bei KMU.

Ersatzbau und Umnutzung im Trend

Problematische Anlageimmobilien zu verkaufen, setzt voraus, die komplexe Ausgangslage zu erfassen, zu analysieren und vor allem, das Potenzial zu erkennen. Was selbstverständlich sein müsste, ist die Ausnahme: Die Liegenschaften werden ohne Nutzungsstudien und ohne Vermarktungskonzept auf den Markt «gewor-

fen», wo sie als unattraktive Angebote liegen bleiben und an Wert verlieren. Oder sie wechseln die Hand unter ihrem Wert.

Ein mehrstufiger Vermarktungsprozess erhöht die Verkaufschancen wesentlich. Dabei werden aktuelle und zukünftige Nutzungskonzepte entwickelt, ihre Chancen analysiert und allfällige Mieterstrukturen unter Berücksichtigung von Standortfaktoren und -qualitäten durchleuchtet. Die Erkenntnisse helfen zu entscheiden, ob die Liegenschaft vor der Vermarktung auf die zukünftige Nutzung ausgerichtet wird und entsprechende Investitionen getätigt werden sollen oder ob sie unverändert, jedoch zusammen mit Projektvorschlägen verkauft wird.

Bedarf an Wohnraum bleibt gross

Der ungebrochene Bedarf an neuem Wohnraum bietet in den meisten Fällen genügend Optimierungs- und Umnutzungsmöglichkeiten. Die aktuellen Zahlen aus dem Kanton Zürich belegen dies: Allein durch Wiederverwertung von bestehenden Bauten und bereits überbautem Bauland entstanden 2003 bis 2009 mehr als 27'300 zusätzliche Wohnungen, was rund 38 Prozent der insgesamt neu erstellten Wohnungen entspricht. Zu einem guten Teil entstanden sie aus bisherigen Wohngebäuden, weitere aus Industrie- und Gewerbearealen und aus Dienstleistungs- und Infrastrukturgebäuden. Be-

Die Investition erfordert auch eine gewisse Bereitschaft

zum Risiko.

denkt man, dass diese Entwicklung in Zukunft eher zunehmen als stagnieren dürfte, ist zu erkennen, dass aus vielen «Problemliegenschaften» ein eigentlicher Markt entsteht. Vom totalen Gebäudevolumen im Kanton Zürich von 616,1 Millionen Kubikmetern wurden 65 Prozent vor 1981 erstellt bzw. allein 28,5 Prozent in den 60er- und 70er-Jahren, die baulich nicht zu den Vorzeijahren zählen.

Damit haben zahlreiche Immobilienportfolios von privaten und institutionellen Anlegern eine oder mehrere solche

Liegenschaften im Bestand, die ihnen anlagentechnisch vielleicht bereits heute Kopfschmerzen bereiten. Die Anleger sollten sich nicht scheuen, die Bereinigung ihrer Portfolios zugunsten von sorgenfreien Anlagen zu prüfen und die

Problemliegenschaften zusammen mit Marktexperten selber zu attraktiven Liegenschaften zu entwickeln oder aber, mit einer klaren Vermarktungsstrategie, die Chancen auf dem Markt zu nutzen.

Die Portfoliobereinigung auf der einen Seite bietet innovativen Anlegern auf der anderen Seite gute Möglichkeiten, dank dem Erwerb einer «Problemliegenschaft» heute in eine attraktive Rendite von morgen zu investieren. Eine solche Investition muss jedoch wohl überlegt sein, denn sie erfordert vom Anleger nicht nur Kapital, Know-how und Zeit, sondern auch eine gewisse Risikobereitschaft.

Andreas Spillmann, Leiter Anlageimmobilien, Walde & Partner Immobilien, Zürich.