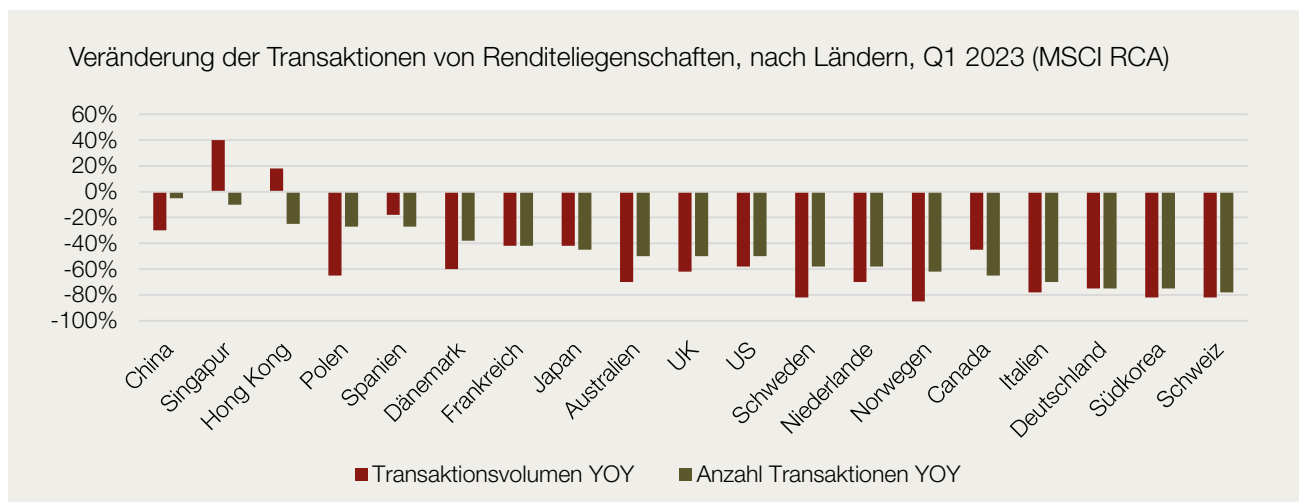


Nr. 9: Weltklasse Immobilienmarkt Schweiz

Die Preise von Renditeliegenschaften sind gegen Ende 2022 weltweit gesunken - nicht so in der Schweiz. Dies war schon 2009 so, als die Werte nach den Finanzkrisen weltweit einbrachen – nur nicht in der Schweiz. Weltklasse! Im Unterschied zu damals können die Zentralbanken die Wirtschaft aber heute nicht mehr mit sinkenden Zinsen stimulieren und die Asset-Preise inflationieren. Nun ist sie wieder da, die Inflation der Konsumentenpreise und die expansive Geldpolitik der letzten 20 Jahre ist vom Tisch.

2023: Warten auf Godot

Weltklasse ist die Schweiz auch betreffend systematischer Fehlbewertungen: Die Verkaufspreise von Liegenschaften lagen im Durchschnitt der letzten 10 Jahre 11% über den Bewertungen, grösser als in allen anderen von MSCI rapportierten Ländern. 2023 kommt nun noch ein Weltklasse Einbruch der Transaktionen hinzu, wie die Graphik unten von MSCI veranschaulicht. Und das zu einer Zeit in der Bewertungsmodelle aufgrund hoher makroökonomischer Unsicherheiten alle wünschbaren Entwicklungen abbilden können.



Ab 2024: Verkauf mit Verlust

Vorläufig können viele Eigentümer noch unterbewertete Liegenschaften verkaufen. Die gut 10% stillen Reserven sind aber bald abgebaut. Die Agios der nicht kotierten Fonds liegen Mitte 2023 bereits unter null; wir kaufen für unsere Kunden bereits regelmässig unter den «Marktwerten» ein. Nach zwei Jahrzehnten fehlender «geeigneter Objekte» folgen nun Jahre mit einem Mangel an «geeigneten Käufern». Die von der Finanzindustrie stoisch versprühte Hoffnung auf eine baldige Wende wird den Anpassungsprozess lediglich verzögern. Die Hoffnung stirbt als letztes. Die Letzten beißen dann allerdings die Hunde.

Wer ans Verkaufen denkt, tut gut daran vorwärtszumachen. Der Verkaufsstau, der sich bereits abzeichnet, ist erheblich. Klug ist, wer Liegenschaften, für die er in einem verschärften Wettbewerb nicht mehr Best Owner ist, proaktiv zu dem Preis verkauft, den der Markt in einem gut geführten Verkaufsprozess hergibt. Nur wer selbst am Markt agiert, weiss wo die wahren Werte liegen. Das gilt auch für die Glücklichen, die heute einkaufen können.