Investoren flüchten in die Immobilien

ZINSEN Die Negativzinsen der Nationalbank setzen den institutionellen Anlegern zu. Sie dürften ihr Heil noch stärker als bisher im Immobilienmarkt suchen. Geht der Boom in die Verlängerung?

VASILIJE MUSTUR UND
RAINER RICKENBACH
wirtschaft@luzernerzeitung.ch

Wegen der rekordtiefen Zinsen setzen Pensionskassen und Versicherungen verstärkt auf Anlagen in Immobilien. Vor allem Mehrfamilienhäuser sind gefragt. Das Bild zeigt Wohnbauten in Zug (Symbolbild).
Bild Stefan Kaiser

Der Negativzins-Entscheid der Nationalbank (SNB) verschärft den ohnehin schon beträchtlichen Anlagenotstand. Spargeld bringt nichts. So erhält ein Kunde der Zuger Kantonalbank laut dem Onlinevergleichsdienst Comparis auf einem Sparkonto beispielsweise einen Zins von gerade einmal 0,625 Prozent.

Mit guten Renditen lockt hingegen nach wie vor der Immobilienmarkt. Zwar gehen der Hauseigentümerverband und die Immobilienmarkt-Experten bei Wüest & Partner trotz Negativzinsen nach wie vor von einer Abkühlung dieses Marktes aus. Im wohl auf lange Zeit zementierten Tiefzins-Umfeld drängt sich das Immobiliengeschäft als «sicherer Hafen» vor allem für die grossen Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen aber geradezu auf. «Eine Preissteigerung ist darum tendenziell bei Immobilien zu erwarten, für die sich grosse Investoren interessieren», sagt Michael Landolt. Er leitet das Ressort Volkswirtschaft und Immobilienmarkt des Hauseigentümerverbandes.

Festhypothek-Zinsen sinken weiter

Landolt geht davon aus, dass insbesondere Renditeliegenschaften und Mehrfamilienhäuser in den Fokus rücken. Auch Robert Weinert von Wüest & Partner rechnet damit, dass die «Nachfrage nach Wohneigentumsobjekten an gut erschlossenen Lagen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis» gefragt bleiben.

Das Umfeld stimmt: Schon vor dem Entscheid der SNB sind gemäss der Finanzberatungsplattform Moneypark die Hypothekarzinsen in den vergangenen Tagen auf ein neues Rekordtief gefallen. Davon profitieren die institutionellen und die privaten Immobilieninvestoren gleichermassen. Kunden, die für fünf Jahre eine Festhypothek abschliessen, bezahlen bei der Luzerner Kantonalbank einen Zins in Höhe von 1,350 Prozent. Dies zeigt ein aktueller Richtsatz-Vergleich des VZ Vermögenszentrums. Während die Schwyzer Kantonalbank 1,380 Prozent veranschlagt, liegt dieser Zinssatz bei der Zuger Kantonalbank bei 1,330 Prozent (siehe Tabelle).

Pensionskassen unter Anlagedruck

An vorderster Front mischen die milliardenschweren Pensionskassen im Immobilienmarkt mit. «Schweizer Immobilien und Aktien werden jetzt aus Sicht eines inländischen Investors attraktiver», sagt Hanspeter Konrad, Direktor des grössten Pensionskassenverbandes Asip.

Jean Wey, Geschäftsleiter der Gemeinschaftsstiftung PKG, beurteilt die Lage gleich. «Der Druck auf die Immobilien und die Aktienmärkte nimmt mangels Alternativen weiter zu, obwohl in beiden Anlagebereichen schon reichlich Luft drin ist», sagt er. Der Stiftung sind gegen 1500 KMU angeschlossen, und sie steht vor der Herausforderung, rund 4,5 Milliarden Franken Vorsorgevermögen renditeträchtig anzulegen.

«Für die Vorsorgeeinrichtungen war der SNB-Negativzins keine gute Nachricht», sagt Konrad von der Asip. Es sei für die Pensionskassen schon vorher schwierig gewesen, den notwendigen Ertrag von 3 bis 4 Prozent zu erzielen, um den Verpflichtungen gegenüber den Versicherten und Rentnern nachzukommen. Nun rückten höhere Zinsen in noch weitere Ferne, und es drohten Unkosten auf die Kassen zuzukommen. Konrad: «Die negativen Zinsen der Nationalbank werden von den Banken möglicherweise sogar mit einer Marge an die Kunden und damit auch die Vorsorgeeinrichtungen weitergegeben.»

Wey von der PKG sieht dem Strafzins-Szenario gelassener entgegen. «Für die grossen Schweizer Banken und die Kantonalbanken hat die Nationalbank hohe Freigrenzen gesetzt. Mit dem Negativzins will sie vor allem ausländische Finanzinstitute abschrecken, die ihr Geld im sicheren Hafen Schweiz parkieren», sagt er. Die Pensionskassen müssten die Situation genau verfolgen.

Viel Erfahrung mit tiefen Zinsen

Was heisst das für die Pensionskassen-Versicherten? Beschleunigt sich die Talfahrt der Umwandlungssätze, die für die Höhe der künftigen Renten massgebend sind? Fallen sie nun sogar unter die 5-Prozent-Marke? «Unter 5 Prozent ist zurzeit kein Thema», ist Wey überzeugt. Die Pensionskassen hätten gelernt, mit tiefen Zinsen umzugehen, und die Aktienmärkte seien in den letzten paar Jahren sehr hilfreich gewesen. Auch Konrad gibt sich zuversichtlich. «Heute ist es schwierig vorauszusagen, wohin genau die Reise geht. Die Festlegung des Umwandlungssatzes ist aber eine längerfristige Geschichte und wird nicht von kurzfristigen Zinsschwankungen beeinflusst», so der Asip-Direktor.

Der Boom geht wohl weiter

Die Konjunkturforscher gingen von einer sanften Landung des Immobilienmarktes im kommenden Jahr aus. Sie scheint sich zu verschieben – was Risiken für private Hauskäufer mit sich bringt. «Immobilien als Wertanlagen können ein gewisses Klumpenrisiko darstellen, weil häufig darin ein Grossteil des Vermögens eines Privathaushalts gebunden ist», warnt Michael Landolt vom Hauseigentümerverband. Deshalb empfiehlt er den Sparern, nicht nur auf die Zinskurve zu blicken. «Das Objekt und die Lage müssen zum Budget und zur Lebenssituation passen.»

Aktuelle Hypozinsen der Banken

Anbieter (Zinsen in Prozent)	3 Jahre fest	5 Jahre fest	8 Jahre fest
Bank Coop	1,180	1,280	1,560
Credit Suisse	1,030	1,140	1,460
Luzerner Kantonalbank	1,180	1,350	1,650
Migros-Bank	1,040	1,150	1,460
Raiffeisen Schweiz	1,190	1,340	1,630
Schwyzer Kantonalbank	1,270	1,380	1,630
Valiant	1,270	1,400	1,710
Zuger Kantonalbank	1,260	1,330	1,580
Zürcher Kantonalbank	1,200	1,320	1,530

Quelle: VZ Vermögenszentrum

Der Tango Korrupti wird international getanzt

Seit dem 1. Mai 2000 gilt in der Schweiz ein neues Korruptionsstrafrecht, weil es sich gezeigt hatte, dass das alte Recht nicht mehr zeitgemäss war. Ein Novum stellte damals die Bestrafung der Bestechung fremder (gemeint sind ausländischer) Amtsträger dar. Das entsprechende Verbot erfolgte im Rahmen des OECD-Übereinkommens über die Bekämpfung der Bestechung fremder Amtsträger im internationalen Geschäftsverkehr und war international abgestimmt.

Korruption ist eine Form von Wirtschaftskriminalität, die in der globalisierten Wirtschaft oft international, das heisst grenzüberschreitend, begangen, aber noch immer rein national verfolgt wird. Monatelanges, wenn nicht jahrelanges Verzögern von Rechtshilfeersuchen durch Staaten, bei denen die Macht habende Elite aus offensichtlichen Gründen keinerlei Interesse an der Aufklärung des Sachverhalts hat, ist nicht selten. Das führt dazu, dass mutmassliche Delikte gar nicht untersucht werden können und Ermittlungen im Sande verlaufen.

Hier stellt sich die Frage, ob nicht über einen internationalen Gerichtshof nachgedacht werden sollte, der sich der transnationalen Korruption annimmt. Die Strafverfolgung der «Diebe» ist ein wichtiges Signal sowohl für die Player in den Finanzzentren, die Gelder aus Korruption und aus der Plünderung öffentlicher Kassen entgegennehmen, als auch für die Menschen in den entsprechenden Ländern. Despoten und ihre Entourage müssen zur Verantwortung gezogen werden. Oftmals wollen das leider die neuen Machthaber nicht wirklich, weil es nicht prioritär scheint, oder es fehlt an den Institutionen, die das realisieren können. Und dass es Finanzzentren gibt, die dieser Ausplünderung mit Nonchalance begegnen, zeigt die Entwicklung in Frankreich, wo erst auf Druck von Nichtregierungsorganisationen Verfahren gegen Kleptokraten aus Afrika überhaupt aufgenommen wurden.

AUSSICHTEN

Ein internationaler Gerichtshof für grenzüberschreitende, internationale Korruption, ausgestattet mit eigenen Ermittlern und Richtern, würde den unabhängigen, kompetenten und effizienten Rahmen bieten. Sodann könnte in diesem Rahmen über die weitere Verwendung von gestohlenen Geldern beschlossen werden, ohne dass für jede Forderung vor den nationalen Gerichten der verschiedenen Finanzzentren, auf denen sie deponiert und wo sie gewaschen wurden, ein Verfahren angestrengt werden müsste. Damit würden Politik und Zivilgesellschaft demonstrieren, dass Korruption ein schweres Delikt ist und dass Herrscher, die sich dieser Methode bedienen, schnell an die Kasse kommen.

Insbesondere opportunistische Politiker, die zwar von Banken erwarten, dass sie keine kontaminierten Potentatengelder entgegennehmen und selbst erst Farbe bekennen, wenn die Despoten gestürzt werden, müssten zeigen, dass es ihnen ernst ist mit der Korruptionsbekämpfung. Den Amtsträgern würde deutlich gezeigt, dass Korruption ein gravierendes Verbrechen ist, welches im Übrigen, wie kürzlich die Zeitung «The Economist» am Beispiel von Tansania aufgezeigt hat, die vom Westen bekämpfte Wilderei zum Beispiel an Elefanten erst richtig ermöglicht. China lässt diesbezüglich grüssen. Und ach ja: Wüssten Sie nicht gerne, wo die gemäss NZZ allein im Jahr 2010 von Robert Mugabe (Simbabwe) für sich und seine Entourage nur aus dem Diamantenabbau abgezweigten 60 000 000 Dollar liegen?

Kürzlich wurde nach 28 Jahren die Affäre um Imelda und Ferdinand Marcos in Erinnerung gerufen, die ihr Land, die Philippinen, während 21 Jahren ausgeplündert hatten. Neben den legendären 1060 Paar Schuhen von Imelda hatte das Diktatorenpaar unter anderem Kunst mit dem gestohlenen Geld erworben; 150 Kunstwerke soll die Witwe besitzen, darunter werden Bilder von van Gogh und Rembrandt vermutet. Nun soll sie (nur) acht der Gemälde herausgeben – sie stammen von Picasso, Gauguin und Mirò –, weil sie mit Staatsgeldern erworben worden sind. Die CIA schätzte die durch das Paar veruntreute Summe auf 10 Milliarden Dollar. Auf die Gelder, welche die Sippe in der Schweiz deponiert hatte und die 1986 blockiert wurden, mussten die Philippinen bis 2002 warten. Und erst jetzt geht es um die Kunstsammlung.

Wie singt der österreichische Liedermacher Rainhard Fendrich:

Tango Korrupti,
wenn einer draufkommt und entpuppt di,
nimmst du dir einfach einen Anwalt,
der was kann halt –
und bist schwuppdi-wupp davon.
Auch wenn die Steuerfahndung stöbert,
es gibt nichts, was den Blutdruck hebert,
alles, was ma hab'n, des hamma
sowieso scho auf d'Bahamas.

HINWEIS
Monika Roth (62) ist Professorin für Compliance und Finanzmarktrecht an der Hochschule Luzern – Wirtschaft.