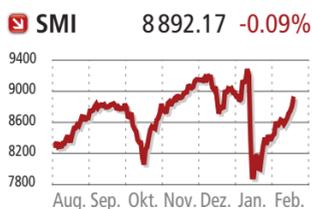


Stellenabbau bei Alstom

ZÜRICH sda. Am Alstom-Standort in Neuhausen, dem Kompetenzzentrum für Drehgestelle, sollen in den nächsten zwei Jahren 50 bis 60 Stellen abgebaut werden, wie heute an einer Sozialpartner-Information bekannt gegeben wurde. Zurzeit arbeiten in Neuhausen 106 Personen, wegen Lücken in den Auftragsbüchern kommt es nun zu einer Redimensionierung. Offenbar kann der Standort Neuhausen mit den übrigen europäischen Transport-Standorten von der Preisstruktur her nicht konkurrieren. In Neuhausen soll ein Servicecenter entstehen. Die Entlassungen sollen gestaffelt erfolgen, der Europäische Betriebsrat ist seit Anfang Januar involviert und wird bis zum Ende des Konsultationsverfahrens am 19. März seine Vorschläge einreichen.

BÖRSE



AKTIEN DES TAGES

TOP	20.02.	+/-
Perfect Hold. SA	0.08	+14.29%
Swissmetal Holding	0.63	+10.53%
Bossard N	111.3	+5.9%
Valartis	13.7	+4.58%
Airopack Tech.	9.5	+4.28%

FLOP

Therapeutics	0.06	-14.29%
Meyer Bur. Tech.	7.26	-5.1%
Bobst Group	29.9	-5.08%
Bell	2216	-4.61%
Molecular Partners	21.8	-4.18%

Dollar in Fr.	0.9412	-0.86%
Euro in Fr.	1.0699	-0.83%
Gold in Fr. pro kg	36341	-0.85%

ZINSSÄTZE IN %

Markt	19.02.	Vortag
Geldmarkt	19.02.	
Franken-Libor 3 Mt.	-0.903	-0.903
Franken-Libor 6 Mt.	-0.7916	-0.7916
Kapitalmarkt	20.02.	Vortag
Schweiz 10-j. Staatsanleihe	0	0.06
Deutschland 10-j. Staatsanl.	0.315	0.347
USA 10-j. Staatsanleihe	2.074	2.1142

Alle Angaben ohne Gewähr. Quelle: vwd group 21022015

Immobilienmarkt: So wirkt der starke Franken



Immobilienmarkt der Schweiz, hier im Bild Baurbeiten im Feldpark in Zug, ist ein tragender Pfeiler der Wirtschaft. Bild Werner Schelbert

Mitte Januar hat die SNB für viele überraschend die Wechselkursbindung des Franken an den Euro aufgehoben und Negativzinsen eingeführt. An den Aktien- und Devisenmärkten hat das kurzfristig für grosse Turbulenzen gesorgt. Nach einer Phase der Hektik scheinen sich nun sowohl die Wechselkurse einzupendeln als auch die Aktienmärkte zu erholen. Immobilienbesitzer fragen sich, welche Auswirkungen die neue Situation kurz- und mittelfristig auf die Immobilienmärkte haben könnte.

Kurzfristig werden die nochmals tieferen Refinanzierungskosten und die weiter gesunkenen Renditen von Alternativenanlagen sowohl beim Wohneigentum als auch bei Renditeliegenschaften die Preise weiter stützen oder nach oben treiben.

Für Käufer aus dem Euroraum sind schweizer Immobilien in ihrer Heimatwährung über Nacht um 15 Prozent teurer geworden. Das dürfte insbesondere im Zweitwohnungsbereich die Nachfrage dämpfen. Auch neu zuziehende Personen aus diesen Ländern könnten versucht sein, eher zu mieten als zu kaufen. Beides dürfte zu einer leichten Abkühlung und damit zur Verstärkung der sich im Gange befindlichen «sanften Landung» beitragen und die Effekte der Zinssenkung teilweise kompensieren. Mittelfristig hängt der Immobilienmarkt primär von der Prosperität eines Landes und der damit

zusammenhängenden Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen ab. Wenn Firmen nun ihre Standort- und Expansionspläne überdenken und Verlagerungen ins Ausland prüfen, hat das auf jeden Fall Folgen für die Immobilienbesitzer, sind doch die durch die Nutzer generierten Mieterträge die Basis aller Investitionen.

Im Büroflächenmarkt, der bereits heute regional mit einem Überangebot kämpft, wird das schon kurzfristig zu einem verstärkten Druck auf die Mietpreise und Leerstände führen. Das wird den bereits eingeleiteten Preisrückgang

AUSSICHTEN

verstärken. Auf den Wohnimmobilienmarkt hat das Verhalten der Firmen mittelfristig einen Einfluss, wenn Neueinstellungen unterbleiben oder ganze Firmenteile verlagert und die damit verbundenen Stellen abgebaut werden. Lokal kann das zu einem nicht zu vernachlässigenden Druck auf die Mieten und Kaufpreise führen. Insbesondere, wenn die verminderte Nachfrage auf die momentan sehr hohe Neuproduktion trifft. Im grenznahen Gebiet, wo die zunehmenden Differenzen in den Lebenshaltungskosten stark spürbar sind, könnte schon kurzfristig ein leichter Nachfragerückgang eintreten. Sollten sich die wirtschaftlichen Aussichten

stärker eintrüben als angenommen, dürfte eine flächendeckend zunehmende Preissensibilität erwartet werden, welche sich lokal aufgrund von konkreten Abbaumassnahmen einzelner Firmen akzentuieren könnte. Die nochmals gesunkenen Refinanzierungskosten, die zurzeit auch langfristige Hypotheken im Bereich von 1 Prozent möglich machen, lassen den Kauf für viele nach wie vor attraktiv erscheinen. Für Zweitwohnungen gelten grundsätzlich ähnliche Einflüsse wie für Erstwohnungen. Allerdings sind sie eher ein Luxusgut und daher in der Nachfrage volatiler, insbesondere wenn die Preise in der Referenzwährung ausländischer Käufer so stark steigen.

In Destinationen mit hohem Ausländeranteil könnte somit die Nachfrage kurzfristig deutlich zurückgehen, und die Preise könnten unter Druck kommen. Wenn Konsumenten mit überraschenden, grossen Unsicherheiten konfrontiert werden, machen sie oftmals vorerst gar nichts, fallen quasi in eine Schockstarre. Bereits anlässlich der Lehman-Pleite und der Griechenland-Krise war ein Rückgang von Transaktionen und Abschlüssen festzustellen. Vertragsunterzeichnungen wurden aufgeschoben oder ganz abgesagt. Diese Phase reduzierter Aktivität hielt jeweils für drei bis sechs Monate an, danach war das Transaktionsvolumen wieder etwa auf dem Vor-Krisen-Niveau. Auch diesmal sind vereinzelt Stornierungen von abschlussbereiten Geschäften zu verzeichnen.

Dies kann insbesondere Projektentwickler nervös machen, welche auf einen zeitnahen Absatz der Wohnungen angewiesen sind. Hier gilt es, die Nerven zu bewahren. Wer zu früh auf Preissenkungen setzt, könnte eine für das Objekt, eventuell sogar für eine Region unheilvolle Abwärtsspirale in Gang setzen. Auch wenn man als Mehrfamilienhaus- oder Eigenheimbesitzer auf der Gewinnerseite der aktuellen Entwicklung steht, ist nicht «business as usual» angesagt. Auch für den Wohnmarkt bildet eine gesunde Wirtschaft, die ausreichend gut bezahlte Arbeitsplätze zur Verfügung stellt, die Basis des Erfolges. Geht die Standortattraktivität für Unternehmen zurück, stellt das auch für diese Eigentümer den langfristigen Erfolg in Frage. Es ist deshalb von grösster Bedeutung, dass der politische Druck für Massnahmen zum Bürokratieabbau, zur Rechtssicherheit, zum Marktzugang und zur finanziellen Entlastung von Unternehmen aufrechterhalten bleibt, damit die nun diskutierten Massnahmen tatsächlich umgesetzt werden. Auch und insbesondere im Interesse des Immobilienmarktes.

HINWEIS



Prof. Dr. Markus Schmidiger ist Studien- und Projektleiter Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

ANZEIGE

Entwicklung der Finanzmärkte und der LUKB Expert-Fonds

Aktien	Index	-1 Wo.	seit 1.1.
SMI	8 845	2.2 %	-1.5 %
Euro Stoxx 50	3 467	0.5 %	10.2 %
FTSE 100	6 904	0.4 %	5.1 %
Dow Jones Ind.	17 893	-0.7 %	0.4 %
Topix	1 500	3.5 %	6.6 %
Zinsen	Rendite	-1 Wo.	seit 1.1.
SMI	-0.90	0.01 PP	-0.83 PP
Euro Stoxx 50	0.05	0.01 PP	-0.31 PP
FTSE 100	0.03	0.00 PP	-0.03 PP
S&P 500	0.34	0.00 PP	-0.20 PP
Topix	0.26	0.01 PP	0.01 PP
USD 10 J.	2.05	0.00 PP	-0.12 PP
Devisen	Kurs	-1 Wo.	seit 1.1.
EUR/CHF	1.0678	0.5 %	-11.2 %
GBP/CHF	1.4523	1.1 %	-6.2 %
USD/CHF	0.9457	1.4 %	-4.8 %
JPY/CHF	0.7990	1.8 %	-3.7 %
EUR/USD	1.1290	-0.9 %	-6.7 %

(Werte per 20. Februar 2015, ca. 16:00 Uhr, Quelle: Bloomberg)

Entwicklung der LUKB Expert-Fonds

Anlagefonds	Kurs CHF	seit 1.1.
LUKB Expert-Ertrag	143.90	-1.0 %
LUKB Expert-Vorsorge	139.60	-0.1 %
LUKB Expert-Zuwachs	183.40	-1.3 %
LUKB Expert-TopGlobal	132.10	-1.9 %

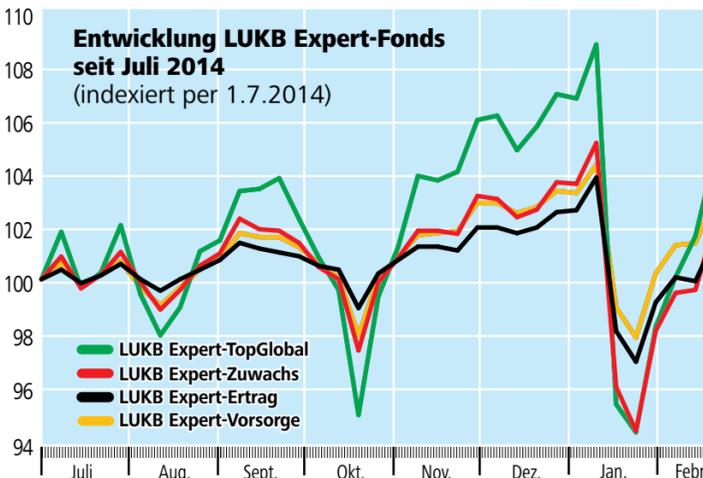
Wochenkommentar

Konjunktur

Aufgrund der Aufhebung des EUR/CHF-Mindestkurses hat sich die Erwartungshaltung von Finanzexperten betreffend die Entwicklung der Schweizer Konjunktur deutlich verschlechtert. Der entsprechende ZEW-Indikator sank im Februar im Vergleich zum Vormonat um 62,2 auf minus 73,0 Punkte. Das ist der stärkste Rückgang des Index in seiner Geschichte. In der Eurozone ist der Einkaufsmanagerindex im Januar hingegen stärker als erwartet um 0,9 auf 53,5 Punkte gestiegen. Die Entwicklung zeigt auf, dass die Wirtschaft in der Region an Schwung gewinnt, obwohl es Bedenken hinsichtlich eines möglichen Ausstiegs von Griechenland gibt.

Aktien

Der Aufwärtstrend an den Aktienmärkten setzte sich in der Berichtswoche fort. Im heimischen SMI standen Papiere von Personalvermittlern in der Gunst der Anleger. Abgaben verzeichneten Valoren aus dem Energiesektor. Bei den europäischen Aktien, gemessen am



Obligationen und Devisen

Auf dem Devisenmarkt schwächte sich der Schweizer Franken weiter ab. Bei den Zinsen gab es keine auffälligen Veränderungen.

Folgen für die LUKB Expert-Fonds

Die LUKB Expert-Fonds profitierten von der positiven Entwicklung an den Aktien- und Devisenmärkten. Der reine Aktienfonds **LUKB Expert-TopGlobal** stieg um 3,0 Prozent. Für den ausgewogen investierten **LUKB Expert-Zuwachs** und den **LUKB Expert-Vorsorge** resultierte ein Plus von 2,5 respektive 1,7 Prozent. Der einkommensorientierte **LUKB Expert-Ertrag** notierte um 1,6 Prozent höher.



Beratung und Verkauf:
Luzerner Kantonalbank
Nidwaldner Kantonalbank
Obwaldner Kantonalbank
oder bei anderen Banken

Euro Stoxx 50, erzielten Titel aus der Automobilindustrie die grössten Kursgewinne. Abgestossen wurden Papiere aus der Telekommunikationsbranche. Im amerikanischen Dow Jones standen Valoren aus der Luftfahrtindustrie zuoberst auf der Liste der Gewinner.

Unter Abgabedruck standen Werte aus dem Ölsektor. Bei den japanischen Aktien, gemessen am Topix, konnten Papiere aus der Transportindustrie deutlich zulegen. Auf der Verliererseite standen Valoren aus dem Rohstoffbereich.