Aus der Branche

Rochaden, Messe, Bier und etwas Handfestes

dst. Kann er nicht loslassen, oder muss er immer wieder ran, weil die Chefs reihenweise abspringen? Implenias VR-Präsident **Anton Affentranger** leitet nach dem abrupten Abgang von **Hanspeter Fässler** erneut die operativen Geschäfte des Baukonzerns. Die jüngste Rochade wirft Fragen auf: Weshalb geht Fässler nach nur 15 Monaten im Amt? Gibt es im Unternehmen gravierendere Probleme als das Verfehlen selbstgesteckter Ziele? Affentranger kennt sich mit Interims-Management aus: Schon 2009/10 musste er als CEO einspringen, nachdem **Werner Karlen** das Handtuch geworfen hatte – damals nach nur zwei Monaten.

Nun ist Fässler auch nicht nach München gereist, wie in dieser Woche zahlreiche Kadermitglieder aus der Branche. Einen Tag nach dem Ende des Oktoberfests begann am Dienstag die **Expo Real,** die grösste Messe für Gewerbeimmobilien und Investitionen im deutschsprachigem Raum. 1645 Aussteller zeigten während dreier Tage Projektentwicklern und -managern, Investoren und Finanzierern, Beratern und Vermittlern, Architekten und Planern, Promotoren und Wirtschaftsförderern, was sie in der Pipeline haben. Die Veranstalter schätzen, dass wiederum über 20 000 Besucher aus mehr als 70 Ländern die Messe besucht haben.

Überschaubar war die Delegation der 38 Schweizer Aussteller, die sich unter der Marke **Swiss Circle** gemeinsam präsentieren. Zum inzwischen 14. Mal bildet die Vereinigung ein «Fenster zur Welt für Schweizer Immobilien, Standorte und Dienstleistungen». Wie schon an der **MIPIM**-Messe in Cannes haben die Architekten eine eigene Ecke und ergänzen damit den Schweizer Auftritt. Initiant und Leiter des Swiss Circle ist **Roman Bolliger,** der hauptberuflich für die Intercity-Gruppe die Fäden zieht.

Eines der Highlights, die Bolliger organisiert hat, war die Swiss Real Estate Night. Über 100 Aussteller, Messebesucher und ihre Geschäftspartner trafen sich am Dienstagabend zu **bayrischem Bier,** Weisswürsten und lüpfiger Musik. Für Oktoberfestkenner, die schon am letzten Wochenende angereist waren, blieb der Abend in einem nüchternen Messehotel aber kein Ersatz für den Besuch auf der «Wiesn».

Handfestes zwischen Buchdeckeln aus der Immobilienbranche stellte gleichentags **Björn Zern** vor. Der Chefredaktor des im NZZ-Verlag erscheinenden «Swiss-Equity-Magazins» hatte einen Stapel druckfrischer Exemplare des neusten **«Immobilienjahrbuchs»** seiner Publikation im Gepäck. Er nutzte die Plattform des Swiss Circle für die Lancierung dieses Querschnittes der Projektlandschaft Schweiz. *Swiss Real Estate Yearbook 2011. 176 S., Fr. 39.50. Erhältlich über www.realestateyearbook.ch.*

Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich oft nur mithilfe von Vorsorgegeldern realisieren. KARIN HOFER / NZZ

Aus der Forschung

Finanzierung zulasten der Rente

Der Einsatz von Vorsorgegeldern für den Erwerb von Wohneigentum birgt Risiken

Die Förderung des Bundes für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, indem Gelder aus der beruflichen und gebundenen Vorsorge (zweite Säule und Säule 3a) zur Finanzierung verwendet werden können, bringt viele Vorteile, birgt aber auch Risiken. Zwei Formen sind dabei vorgesehen: der Vorbezug oder die Verpfändung. Beim Vorbezug wird dieser als Eigenkapital angerechnet, womit sich die Hypothekarkosten reduzieren. Allerdings sinkt das Altersguthaben im Umfang des Vorbezugs und der Zinseszinsen. Im Fall der zweiten Säule vermindert sich zudem der Schutz gegen Tod und Invalidität.

Die Verpfändung erlaubt dagegen eine Belehnung bis zu 90 Prozent der zu finanzierenden Summe, weil die verpfändeten Vorsorgegelder dem kreditgebenden Institut als Sicherheit dienen. Verlangt wird dazu meist eine Amortisation der Hypothek. Ohne Verpfändung gilt bei den meisten Banken eine Maximalbelehnung von 80 Prozent. Ein weiterer Vorteil: Das Altersguthaben reduziert sich so lange nicht, wie Zins- und Amortisationsverpflichtungen erfüllt werden können und es zu keiner Pfandverwertung kommt.

Nötiger Vermögenszuwachs

Die Option, Vorsorgegelder zur Finanzierung der eigenen vier Wände zu verwenden, erlaubt, die Selbstverantwortung über sein Vorsorgekapital im Umfang des Vorbezugs zu übernehmen. Sie eröffnet zudem Personen, die ohne diese zusätzlichen Gelder über zu wenig eigene Mittel verfügen würden, die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum. Diese Personen sind jedoch darauf angewiesen, dass entweder ihr Einkommen in Zukunft steigt, das Wohneigentum an Wert gewinnt oder ihr Vermögen durch Erbschaft, Erbvorbezug oder Schenkung einen Zuwachs erfährt. Sonst laufen sie Gefahr, dass das vorbezogene Kapital nicht mehr neu angespart werden kann.

Je nach Höhe des Vorbezugs können so Vorsorgelücken entstehen, die Einschränkungen des gewohnten Lebensstandards im Alter zur Folge haben. Bei einer Verpfändung droht die finanzielle Überforderung, wenn sich das Einkommen nicht wie geplant entwickelt. Persönliche Ereignisse wie Scheidung und Krankheit, aber auch wirtschaftliche Schocks, etwa ein unerwarteter wirtschaftlicher Abschwung, können sich negativ auf die Einkommensentwicklung auswirken. Ein unerwarteter Zinsanstieg kann die Wohnkosten empfindlich erhöhen, insbesondere wenn die Belehnung aufgrund einer Verpfändung von Vorsorgegeldern über 80 Prozent liegt.

Ist das Wohneigentum finanziell nicht mehr tragbar, kann oder muss es veräussert werden. Die Möglichkeit, Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum zu verwenden, basiert nicht zuletzt auf dem Gedanken, dass Wohneigentum werterhaltend ist und somit eine werterhaltende Investition darstellt. Ist dies der Fall, können bei einem Verkauf mit dem Erlös sämtliche Hypotheken und allfällige Vorbezüge aus der beruflichen Vorsorge inklusive Zinseszinsen zurückbezahlt werden.

Unsichere Wertentwicklung

Die Wertentwicklung von Immobilien ist jedoch unsicher; dabei spielt neben der Lage, dem Ausbaustandard und weiteren Faktoren insbesondere das wirtschaftliche Umfeld eine entscheidende Rolle. Die Erfahrung lehrt, dass gerade lange Boomphasen plötzliche Wertminderungen nicht ausschliessen. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Wertentwicklung auch davon abhängig ist, wie gut das Wohneigentum unterhalten wird und welche Neuinvestitionen vorgenommen werden.

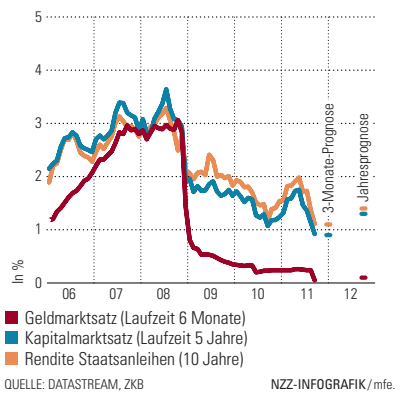
Gerade für Personen, die sich ohne Vorsorgegelder kein Wohneigentum leisten könnten, stellen Unterhalt und nötige Investitionen ein Problem dar, wenn der erhoffte Einkommens- oder Vermögenszuwachs ausbleibt. Es besteht somit die Gefahr, dass der Verkaufserlös zur Rückzahlung der Hypothekarforderungen nicht ausreicht. Bei verpfändeten Vorsorgegeldern käme es zu einer Pfandverwertung, mit entsprechenden Folgen für das Alterskapital.

Yvonne Seiler Zimmermann

Die Autorin ist Dozentin und Projektleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern. Sie arbeitet gegenwärtig an einer ausführlichen Studie zum Thema dieses Artikels.

Zinsen und Hypotheken

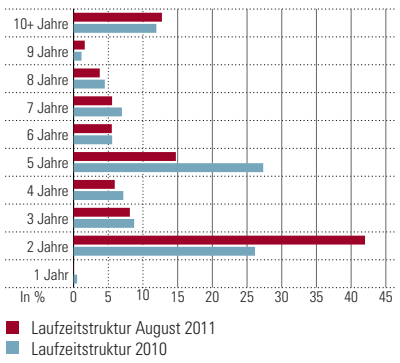
Zinssätze mit Prognose



QUELLE: DATASTREAM, ZKB NZZ-INFOGRAFIK / mfe.

Entwicklung der Laufzeitstruktur

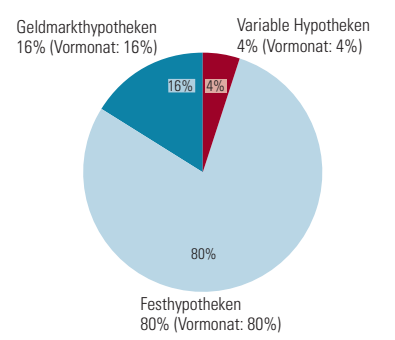
Hypotheken-Neugeschäfte



QUELLE: ZKB NZZ-INFOGRAFIK / mfe.

Hypothekarbestand nach Produkttypen

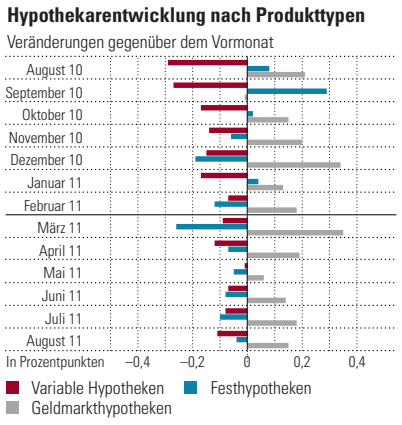
August 2011



QUELLE: ZKB NZZ-INFOGRAFIK / mfe.

Hypothekarentwicklung nach Produkttypen

Veränderungen gegenüber dem Vormonat



QUELLE: ZKB NZZ-INFOGRAFIK / mfe.

WIR FINDEN DAS EXKLUSIVE.

Auf der Suche nach exklusiven Wohnimmobilien in den Regionen Zürich und Innerschweiz navigieren Sie Marianne Walde, Sarah Ramseyer und Flo Pedretti sicher ans Ziel. Wir scheuen für Sie oder für Ihre Kunden keine Mühe, höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. Dank unserem Überblick über den Immobilienmarkt, unseren exzellenten Kontakten und einem umfassenden Serviceangebot finden wir für Sie oder Ihre Kunden die richtige Liegenschaft. Kommen Sie zu uns an Bord – wir freuen uns auf Sie.

WALDE & PARTNER

Walde & Partner Immobilien AG
Phone +41 44 396 60 60
www.walde.ch

Zollikon · Thalwil · Uster · Luzern