

## KMU &amp; FINANZEN

## Bau- und Immobilienfinanzierung – gezügelter Appetit



Philipp Betschart,  
Leiter Produktmanagement  
Finanzieren,  
Schwyzer  
Kantonalbank

Den Verlockungen des Immobilienmarktes kann man aktuell schwer widerstehen. Die Kreditzinsen verharren nahe historischer Tiefs. Die Preise schiessen in unerreichte Höhen. Wie sollen sich KMU angesichts solcher Entwicklungen verhalten? Wie gelingt ein lohnender Mittelweg bei Immobilienbau und -kauf?

Der gewerbliche Immobilienmarkt ist durch Heterogenität und höhere Risiken gekennzeichnet. Dies betrifft Büroräumlichkeiten, Fabrikationsgebäude, aber auch gemischte Objekte mit Gewerbe- und Wohnanteil. Die aktuelle Krise lässt Umsatzmieten in der Gastronomie dramatisch einbrechen, Lagerflächen überlaufen oder komplett leeren. Gleichzeitig vermehren Wohnbauten eine enorme Nachfrage. Unter diesen Bedingungen bei Bauprojekten oder Immobilienkäufen mit geringen Risiken gute Renditen zu erzielen, ist tatsächlich anspruchsvoll.

### Aktive Bewirtschaftung zentral

Die permanente Optimierung des Immobilienbestandes ist mehr denn je wesentlich, sei es mit Massnahmen zur Senkung der Leerstandsquote oder einer Restrukturierung der Finanzierung. Beispielsweise lassen sich Fristigkeiten aufeinander abstimmen sowie Absicherungen über vorzeitige Verlängerungen prüfen.

Mit der Orientierung am Zeitgeist lassen sich leichter neue Wertschöpfungsquellen erschliessen und Mieter anziehen. Hilfreich sind dabei eine hohe Flexibilität oder gar eine konsequente Neuausrichtung. Eine ausgeklügelte, spezifische Infrastruktur ist zwar reizvoll, jedoch kostenintensiv und träge bei raschen Veränderungen. Oft ist es wirtschaftlicher, die Immobilie zu redimensionieren und generischen Ansprüchen anzugleichen. Dies erhöht die Chance einer nahtlosen Weitervermietung oder kurzer Leerstände erheblich.

### Finanzierung transparent gestalten

Seit einiger Zeit entwickelt sich die kalkulatorische Tragbarkeit der Geldgeber nicht linear zu den Marktwerten. Daraus folgt ein generell höherer Eigenmitteleinsatz zur Deckung der käuferseitigen Lücke. Wertdiskussionen zu den Projektierungen lassen sich vor diesem Hintergrund mit konkreten Argumenten und Vorstellungen besser führen.

Es hilft, die eigene Risikofähigkeit bei Aus- oder Umbauschritten zu prüfen und zu kennen. Denn die vertiefte Konsultation makroökonomischer Prognosen, der Einbezug möglicher Leerstandsrisiken und Zahlungsausfälle sind wichtige Entscheidungshilfen, sollte die absehbare Nettorendite bereits relativ niedrig ausfallen.

### In Szenarien planen

Sich einen detaillierten Überblick über den Immobilienbestand zu verschaffen und den Status quo in allen Bereichen zu hinterfragen, fördert oft Optimierungspotenziale zutage. Die ermittelten Verbesserungsmöglichkeiten jeder Grössenordnung sollten anschliessend konsequent ausgeschöpft werden. Regelmässige Konsultationen von Markt- und Bausachverständigen zu Werthaltigkeit sowie Substanz runden dabei das Bild ab.

Gerade in der heutigen Zeit gehören ernsthafte Gedanken zur eigenen Risikoneigung und das Skizzieren von Szenarien zur Notwendigkeit. Diese Überlegungen münden dann idealerweise in eine klare Strategie mit zielstrebigem Umsetzung. Bestandteile einer Strategie sind somit realistische, nachhaltige Bau-, Finanzierungs- und Kapitalisierungsberechnungen. Schnellschüsse ohne Einbezug dieser Elemente sind zu vermeiden.



Nicht mehr so spritzig wie auch schon: Die Schweiz verliert im OECD-Ranking an Wettbewerbsfähigkeit.

Bild: 123 RF

**REGULIERUNG** – Vielerorts hält sich die Meinung hartnäckig: In der Schweiz seien die bürokratischen Prozesse schlank und effizient. Das ist aber ein Mythos. Denn der neueste Länderbericht der OECD zeigt: In Sachen Bürokratie fällt die Schweiz teilweise hinter die EU zurück.

# «Unbürokratische» Schweiz?

Die Organisation für Ökonomische Zusammenarbeit und Entwicklung OECD publiziert regelmässig Länderberichte zu ihren Mitgliedstaaten. Darin werden verschiedene Aspekte unter die Lupe genommen. Wer den Bericht zur Schweiz liest, findet viele gute und einige bekannte Nachrichten. Doch wenn man sich mit dem Kapitel zur Bürokratie und zu den Regulierungskosten auseinandersetzt, wird einem angst und bange.

### Wie der Esel am Berg

Dass die Regulierungskosten und damit die Bürokratie in der Schweiz hoch und einschneidend sind, ist bekannt. Jährlich gehen etwa 10 Prozent des Bruttoinlandsprodukts damit verloren. Das sind circa 70 Milliarden Franken. Doch was wirklich beunruhigend ist: Während andere Länder Wege finden, unnötige Regulierungskosten abzubauen, steht die Schweiz wie der Esel am Berg. Das macht sich bemerkbar. In Sachen Wettbewerbsfähigkeit fällt sie mehr und mehr zurück.

### Marktindikatoren

Marktindikatoren sind eine Grundlage für den OECD-Vergleich. In sieben Dimensionen werden Länder gegenübergestellt, wobei es immer den Wert des einzelnen Landes gibt, der mit einem OECD-Durchschnitt verglichen wird. Daneben gibt es eine Spitzengruppe, der Durchschnittswert der fünf Bestplatzierten.

Die schlechte Nachricht vorab: Die Schweiz ist in keinem Indikator unter diesen Top Fünf. Besser als der

OECD-Schnitt ist die Schweiz in Sachen Gründung von Start-ups – allerdings meilenweit von den besten fünf entfernt – und Freiheit in der Erbringung von Dienstleistungen (inklusive Plattformen). Geringfügig schlechter als die OECD schneidet die Schweiz ab in Sachen Staatseingriffe in Unternehmen, Abbau von Regulierungskosten und Produktions- sowie Investitionsfreiheit.

## «UNSER LAND BRAUCHT DRINGEND EINE VITALISIERUNG.»

Wo der Schweiz aber ein wahres Armutszeugnis ausgestellt wird, ist in der Governance von staatsnahen Unternehmen. Hier rangiert sie unter den schlechtesten OECD-Ländern. Der Schnitt der Marktindikatoren platziert die Schweiz als geringfügig unter dem OECD-Durchschnitt – und weit, wirklich weit weg von der Topliga.

### Geschäftsindikatoren

Die andere Grundlage für den Vergleich sind die Geschäftsindikatoren. Diese wollen aus der Perspektive des einzelnen Unternehmens aufzeigen, wie einfach es ist, Geschäfte zu machen. In nur vier von elf Indikatoren liegt die Schweiz hier vor der OECD: Eigentumsgarantie – als Spitzenwert –, Zugang zu Elektrizität, Steuersystem und Freihandel.

Unter dem OECD-Schnitt liegt die Schweiz bezüglich Kreditwesen, Unternehmensgründung, Vertragsdurchsetzung, Einholen von Bau-

bewilligungen, Insolvenzverfahren und Schutz von Aktionären. Insgesamt schneidet hier die Schweiz leicht unter dem OECD-Schnitt und leicht unter der EU ab. Das sind keine guten Nachrichten.

### Seit Jahren verliert die Schweiz an Wettbewerbsfähigkeit

Die Schweiz verliert seit Jahren an Wettbewerbsfähigkeit. Auch wenn sie einmal Spitzenwerte darin belegt

hat, ist sie heute nur noch schlechteres Mittelfeld.

Das bedeutet: Unser Land braucht dringend eine Vitalisierung. Und es braucht vor allem eine Regulierungskostenbremse. Mit ihr können unnötige Regulierungskosten abgebaut und neue verhindert werden. Das erhöht die Wettbewerbsfähigkeit.

Henrique Schneider,  
Stv. Direktor gsv

ANZEIGE

VORSORGE  
SYMPOSIUM  
DE PREVOYANCE



29./30. September 2021

Messe Zürich

www.symposium-2.ch

vps.epas