

# «Staatsfonds könnten sich vermehrt melden»

**DANIEL ZAUGG** Der Ernst & Young-Partner zur Subprime-Krise und zu den Kaufgelüsten ausländischer Investoren.

INTERVIEW: SAMUEL GERBER

*Einer neuen Studie von Ernst & Young zufolge trifft die US-Hypothekenkrise die Immobilienmärkte weltweit. Was heisst das für die Schweiz?*

**Daniel Zaugg:** Hier in der Schweiz werden die Liegenschaftswerte dadurch wahrscheinlich nicht in Mitleidenschaft gezogen. In zwei Bereichen zeigen sich jedoch deutliche Auswirkungen: Die Aktien von Schweizer Immobiliengesellschaften haben stark korrigiert. Ausserdem hat die US-Hypothekenkrise dazu geführt, dass das Transaktionsvolumen abgenommen hat – besonders ausländische Finanzinvestoren haben sich in den letzten Monaten zurückgezogen.

*Also freie Bahn für die Schweizer?*  
**Zaugg:** Gerade institutionelle Anleger, aber auch Immobiliengesellschaften hoffen, vermehrt zum Zug zu kommen.

*Und, kommen sie zum Zug?*

**Zaugg:** Es dürfte tatsächlich vermehrt zu Schweizer

Deals kommen.

Allerdings könnten sich zu-

nehmend auch ausländische Staatsfonds melden.

Diese haben die notwendige Liquidität

und müssen deshalb weniger teures Fremdkapital aufnehmen.

*Was bedeutet das für die Preisentwicklung im Jahr 2008?*

**Zaugg:** Kurzfristig werden sich die Preise stabilisieren. Langfristig dürften sie jedoch wieder anziehen, wenn davon ausgegangen wird, dass immer mehr

**«Die Ausländer sind bereit und warten auf ihre Chance.»**

**Daniel Zaugg**

Partner Ernst & Young  
Schweiz, Zürich.

Ausländer in der Schweiz Liegenschaften kaufen. Erst recht Schwung dürfte in das Geschäft kommen, wenn die Lex Koller gelockert werden sollte.

*Welche weiteren Trends sehen Sie am Schweizer Immobilienmarkt?*

**Zaugg:** Ich schätze, dass sich die Liegenschaftsverwaltungs- wie auch die Baubranche weiter konsolidieren werden. Erste Anzeichen dafür haben wir bereits gesehen – so kaufte die französische Bouygues die Baufirmen Marazzi und Losinger sowie den Facility Manager Mibag. Die Ausländer sind bereit und warten auf ihre Chance.

*Und wann wird sich der Immobilienmarkt in den USA erholen?*

**Zaugg:** Wir gehen davon aus, dass sich die Schwäche noch durchs ganze Jahr 2008 ziehen wird, eventuell sogar ins 2009 hinein. Der Markt bleibt schwierig. Besonders, wenn es zu einer Rezession kommen sollte.

