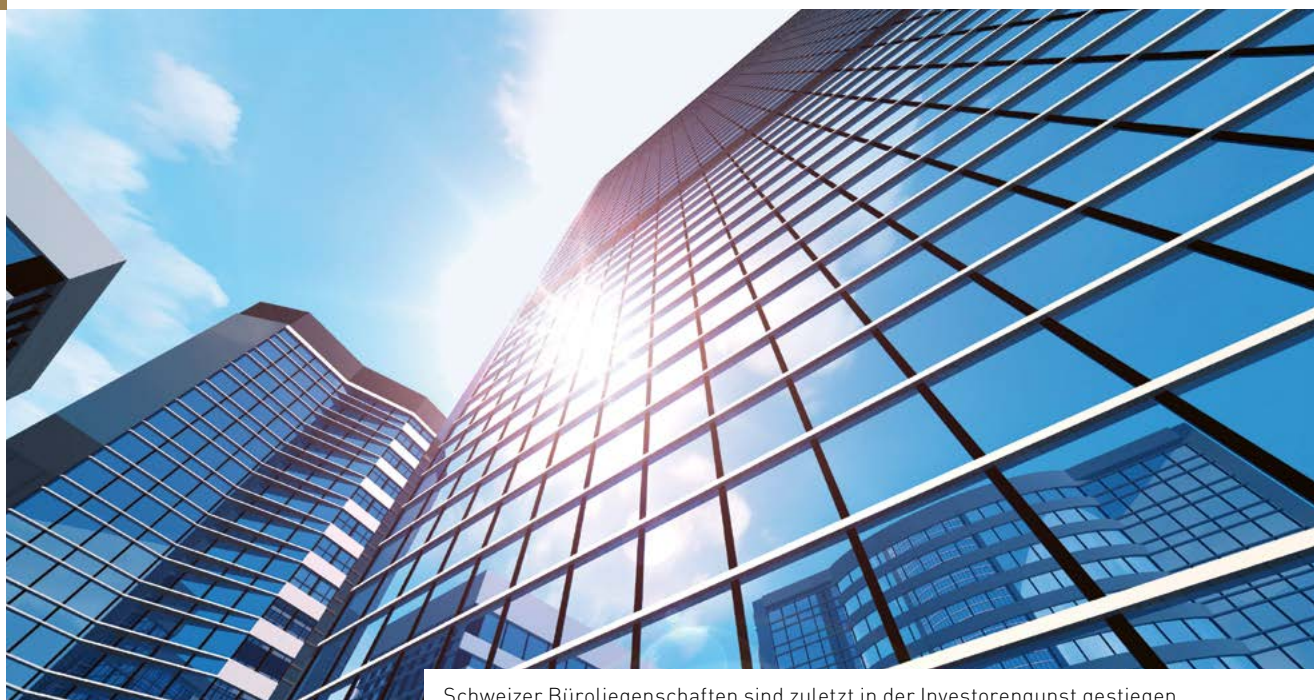


Die Schere öffnet sich weiter

Investmentmärkte – Mangels Anlagealternativen dürften Liegenschaften in der Schweiz auch 2020 sehr gefragt sein. Die Herausforderungen für die Marktakteure nehmen indes zu, wie die aktuelle Investorenumfrage von CSL Immobilien ergab.

Von Patricia Reichelt – Bilder: Oleksiy Mark/Depositphotos; PD



Schweizer Büroliegenschaften sind zuletzt in der Investorengunst gestiegen.

Mit dem Richtungswechsel und den Leitzinssenkungen der US-Notenbank Fed und der EZB Europäischen Zentralbank wurde der erwartete Zinsanstieg im vergangenen Jahr weiter aufgeschoben. Obwohl die SNB Schweizer Nationalbank nicht nachzog und ihren Leitzins bei -0,75 Prozent beibehielt, sind die langfristigen Zinsen auch in der Schweiz massiv unter Druck geraten.

Der Markt für Immobilieninvestments reagierte auf diese Entwicklung äusserst sensitiv. So zeigte die Investorenumfrage von CSL Immobilien, dass der Glaube an steigende Zinsen 2019 durch die Erwartung einer mehrjährigen Verlängerung der Tiefzinsphase abgelöst wurde – was sich unterschiedlich auf die Zahlungsbereitschaft respektive die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren auswirkt.

Für Marktakteure wie Versicherungen oder Pensionskassen, die in mehreren Anlageklassen investiert sind und bei Obligationen noch geringere beziehungsweise negative Renditen oder Negativzinsen für ihre liquiden Mittel in Kauf nehmen müssen, zählt der «yield over risk free». Diese Sichtweise macht Immobilieninvestitionen mit geringen Renditen immer noch vergleichsweise attraktiv, während reine Immobilieninvestoren tendenziell höhere Renditen anstreben müssen.

Ungeachtet der Zinsentwicklung sind die Immobilienpreise weniger stark gestiegen, als zu erwarten gewesen wäre. Die preistreibende Wirkung des Zinsrückgangs wurde einerseits durch die zunehmenden Marktrisiken ausserhalb der Zentrumslagen abgemildert. Andererseits scheint es bei den Kaufpreisen

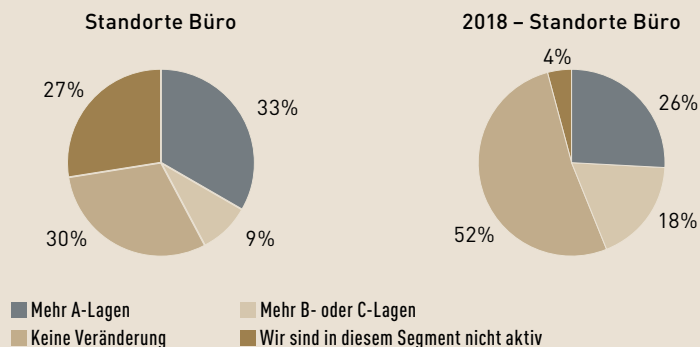
von Objekten in Toplagen nicht mehr viel Luft nach oben zu geben.

Dem anhaltenden Anlagedruck stand 2019 ein liquider Transaktionsmarkt gegenüber, mit einer hohen Anzahl an Verkäufen respektive grossvolumigen Einzeltransaktionen. Zahlreiche Immobilieneigentümer nutzten die Marktsituation, um ihre Portfolios zu bereinigen oder durch den Verkauf von Betriebsliegenschaften Gewinne zugunsten des Kerngeschäfts zu realisieren.

Steigende Preise erwartet

Zudem hat ein Drittel der befragten Investoren nochmals verstärkt in Entwicklungsprojekte investiert, nicht zuletzt auch, um eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Ein knappes Drittel der Investoren tätigte höhere Investitionen

ASSET ALLOKATION IM JAHR 2019



© Quelle: CSL Immobilien, 2020

in ihren Bestand, zwei Drittel belassen sie auf dem Vorjahresniveau. Auch Auslandsinvestitionen sind inzwischen vermehrt in den Fokus einzelner Akteure gerückt, die dem engen Schweizer Markt entgehen, breiter diversifizieren und höhere Renditen erzielen möchten. Für 2020 erwartet das Gros der befragten Immobilieninvestoren eine erneute Renditekompression, falls die SNB den Leitzins senken wird. Doch auch der erhöhte Anlagedruck aufgrund von anhaltenden Umschichtungen aus anderen Anlageklassen in den Immobilienmarkt dürfte die Preise mittelfristig in einigen Segmenten nach oben treiben. Auf der Ertragsseite stehen dieser Entwicklung zunehmende Herausforderungen gegenüber: Marktrisiken wie Leerstände und sinkende Mietzinsniveaus an weniger nachgefragten Lagen, eine zunehmende Regulierung und die zu erwartende Senkung des Referenzzinssatzes im Mietwohnungssegment schmälern die Einnahmen der Investoren empfindlich. Die Schere zwischen den attraktiven und den weniger gesuchten Immobilieninvestments wird sich nochmals weiter öffnen.

Kommerzielle Immobilien

Dank der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der leichten Nachfragebelebung haben Büroimmobilien im vergangenen Jahr in der Gunst von Schweizer Immobilieninvestoren zugelegt, und auch seitens ausländischer Investoren ist inzwischen ein höheres Interesse spürbar. Stark gefragt waren vor allem Objekte an zentralen Lagen,

die einen hohen und sicheren Cashflow liefern. Doch diese sind bekanntlich sehr rar und darüber hinaus entziehen immer mehr Investoren mit einer langfristigen Buy-and-Hold-Strategie solche Liegenschaften dem Markt. Die im Rahmen der aktuellen Investorenbefragung von CSL Immobilien ermittelten Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien der Klasse A sanken im Jahr 2019 minim um fünf Basispunkte auf 2,4 Prozent und damit auf ein historisch tiefes Niveau. Für 2020 erwartet ein Grossteil der befragten Investoren für Klasse-A-Liegenschaften stabile Renditen. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei Büroimmobilien der Klasse B: Hier sank die Netto-Anfangsrendite zwar um 10 Basispunkte auf 3,2 Prozent, aber auch für Immobilien dieser Klasse erwarten die meisten Investoren für 2020 gleichbleibende Renditen. Bei Büroimmobilien der Klasse C dagegen blieb die Netto-Anfangsrendite 2019 mit 4,0 Prozent auf Vorjahresniveau. Für 2020 herrscht bei den Investoren aufgrund der zunehmenden Marktrisiken an zentralen Lagen keine Einigkeit; mehrheitlich erwarten sie bei der Klasse C nochmals eine Seitwärtsbewegung.

Wohnimmobilien

Die zunehmenden Marktrisiken im Mietwohnungssegment verstärkten 2019 die Tendenz, in urbane Lagen zu investieren. Rund ein Drittel der Investoren gab an, nochmals mehr in Grossstädten investiert zu haben. Ein weiteres Drittel investierte verstärkt in der Agglomeration und nur vereinzelte An-

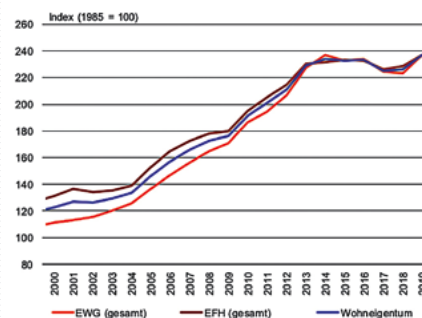
NACHRICHT

Fahrländer Partner Raumentwicklung

Preise am Limit?

Im vierten Quartal 2019 bewegten sich die Preise für Wohneigentum nochmals leicht aufwärts – gleichzeitig markierte das Quartal, wie die Researcher von FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung feststellen, «das Ende eines Jahrzehnts mit insgesamt ziemlich stabilen Wohneigentumspreisen». Von Anfang Oktober bis Ende Dezember 2019 sind die Preise für Eigentumswohnungen mit +2,0 Prozent erneut deutlich angestiegen. Gemäss FPRE ist der Anstieg allerdings ausschliesslich auf das gehobene Segment zurückzuführen, wo die Preise um 5,0 Prozent zulegten. Beim gehobenen EWG-Segment handelt es sich um luxuriös ausgebaute Wohnungen mit 180 Quadratmeter Wohnfläche an sehr guten kleinräumigen Lagen (ruhig, gute Anbindung, mit Aussicht und guter Besonnung). Im mittleren und im unteren Segment tendierten die EWG-Preise dagegen weiterhin seitwärts. Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen im Berichtsquartal auf landesweiter Ebene leicht an. Mit dem Ende des Jahres 2019 endet eine Dekade der Konsolidierung an den Wohneigentumsmärkten. Stiegen die Preise im vorletzten Jahrzehnt (2000 bis 2009) nominal um rund 43 Prozent, beträgt die entsprechende Wachstumsrate in den letzten zehn Jahren «nur» noch 24 Prozent und in den vergangenen sieben Jahren knapp 3 Prozent. (bw)

Preisentwicklung Wohneigentum (Schweiz) seit 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

NACHRICHT

EY Schweiz

Nachfrage hält an

Die Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes ist in der Investorengunst noch einmal leicht gestiegen. So bewerten ihn 96 Prozent der für das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020 von EY Switzerland befragten rund 100 Schweizer Investoren «als attraktiv» bis «sehr attraktiv». Der Anteil derer, die den Standort als sehr attraktiv einschätzen, ist dabei im Vorjahresvergleich um drei Prozent auf 32 Prozent gestiegen. Der aktuelle Marktzyklus befindet sich bereits im Hoch: 83 Prozent erwarten für 2020 eine Seitwärtsbewegung bei den Transaktionsvolumen.

«Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen hoch», sagt Co-Autor der Studie Claudio Rudolf, Partner und Head Transaction Real Estate von EY in der Schweiz. «Das Schweizer Immobilienjahr 2020 bleibt aber vor allem auch durch das inzwischen von allen Marktteilnehmern akzeptierte Tiefzinsumfeld geprägt.»

So birgt das Immobilienmarktumfeld zahlreiche Herausforderungen: 95 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass Developments künftig höheren Anforderungen an eine «smarte», sprich vernetzte Infrastruktur genügen müssen. Gleichzeitig werden aus Sicht von 87 Prozent der Immobilieninvestoren kooperative Projektentwicklungsprozesse immer wichtiger. Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer sehen politische sowie weltwirtschaftliche Instabilitäten als Gefahr; eine Konjunkturabschwächung mit Einfluss auf den Immobilienmarkt befürchtet in der Schweiz nur rund jeder vierte. Das grösste Segment am Investmentmarkt – die Büroimmobilien – präsentiert sich stabil. Hier sehen 23 Prozent der Befragten ihren Fokus. 43 respektive 49 Prozent erwarten steigende Preise in 1a- und 1b-Lagen aufgrund der steigenden Flächennachfrage an Toplagen. Lediglich in den C-Lagen werden überwiegend fallende Preise angenommen. (bw)



DIE AUTORIN

Patricia Reichelt

Leiterin Research & Marktanalyse
Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung
der CSL Immobilien AG

leger in Liegenschaften in Kleinstädten. Demgegenüber gab keiner der Investoren an, in ländliche Gebiete zu investieren. Dies ist vor allem auf die Leerstandsrisiken zurückzuführen, die auf die hohe Neubautätigkeit und die geringe Nachfrage in diesen Räumen zurückzuführen ist.

Diese Entwicklung führte dazu, dass die Netto-Anfangsrenditen für Wohnliegenschaften der Klasse A nochmals minim um fünf Basispunkte auf 2,35 Prozent sanken. Bei einzelnen Investoren liess sich insbesondere in diesem Segment eine höhere Zahlungsbereitschaft be-

obachten. Bei der Prognose der Renditeentwicklung für 2020 zeigten sich Unterschiede. Während die Hälfte der Umfrageteilnehmer stabile Renditen erwartet, sieht ein Drittel eine sinkende Tendenz und die Übrigen rechnen mit einer Steigerung. Bei den Wohnimmobilien der anderen Klassen zeigt sich ein klares Bild: Die Netto-Anfangsrendite bleibt ausnahmslos auf dem Niveau des Vorjahres. Bemerkenswert ist, dass die Spanne für die Zahlungsbereitschaft weiter auseinanderging. Die allermeisten Investoren erwarten für 2020 stabile Renditen. 🏠

Wohnmarkt Schweiz 2019

Die in den letzten Jahren in vielen Marktgebieten besorgniserregende Leerstandsentwicklung hat sich 2019 ebenso wie die Hochbautätigkeit etwas verlangsamt. Die landesweite Leerstandsquote stieg nur noch leicht von 1,62% auf 1,66%. Dennoch ist keine Entwarnung in Sicht, da in zahlreichen Regionen der Markt aus dem Gleichgewicht geraten ist. Den höchsten Leerstand verzeichnete die Agglomeration Solothurn mit einem Wert über der 3%-Marke, gefolgt von Biel und Aarau, die knapp unter dieser Grenze lagen. Demgegenüber standen mit Leerstandsquoten unter 1% überaus angespannte Wohnmärkte in den Agglomerationen Zug, Genf, Lausanne und Zürich.

Diese Entwicklungen spiegelten sich auch in den Mietzinsniveaus der einzelnen Regionen. Die Veränderungen fielen jedoch vergleichsweise klein aus. Dies ist unter anderem auf gegenläufige Tendenzen in den Zentren und den weniger attraktiven

Lagen innerhalb der Regionen zurückzuführen, die sich gegenseitig ausgleichen. Die Qualität der Mikrolage, insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ist für Mieterinnen und Mieter weiterhin der wichtigste Faktor für einen Standortentscheid.

Wohneigentum ist aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiterhin gefragt. 2019 stiegen die Kaufpreise nochmals an. Aufgrund der restriktiven Hypothekengabe und des hohen Preisniveaus ist ein Kauf jedoch für weite Bevölkerungsteile unerschwinglich geworden. Insbesondere Liegenschaften mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und gleichzeitig einer guten Verkehrsanbindung sind äusserst rar. Für 2020 ist landesweit mit weiter steigenden Eigentumspreisen zu rechnen, während im Mietwohnungssegment die Schere zwischen den auf- und absteigenden Märkten weiter auseinandergehen wird. (pr)