

Sperrfrist bis 5. Februar, 14 Uhr

Zweiklassengesellschaft im Immobilienmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt war 2019 von stark gegenläufigen Tendenzen geprägt, wie CSL Immobilien im heute publizierten Immobilienmarktbericht 2020 festhält. In den Zentren herrschte weiterhin Wohnungsnot, während eher peripher gelegene Regionen Leerstandsquoten von deutlich über 2% verzeichneten. Auch auf dem Büromarkt hoben sich die zentralen Lagen ab. Eine Trendumkehr von einem Mieter- zu einem Vermietermarkt war allerdings nur an den absoluten Toplagen wie der Zürcher City zu verzeichnen. In allen anderen Gebieten sind die nachfragenden Unternehmen immer noch am längeren Hebel. Die Netto-Anfangsrenditen entwickelten sich in allen Anlageklassen seitwärts.

Auf den meisten Immobilienmärkten und in vielen Regionen zeigten sich 2020 gegenläufige Tendenzen und eine fragmentierte Entwicklung. «Trotzdem präsentiert sich der Markt insgesamt in einer stabilen und robusten Verfassung», sagt Yonas Mulugeta, CEO der Immobiliendienstleisterin CSL Immobilien.

Der ursprünglich für 2020/2021 prognostizierte Zinsanstieg rückte 2019 nach den Entscheiden des amerikanischen FED und der EZB in weite Ferne. Dies führte in den verschiedenen Immobilien-Anlageklassen beinahe ausnahmslos zu einer Seitwärtsbewegung der Netto-Anfangsrenditen auf dem im Vorjahr erreichten Tiefststand. Aus der Nähe betrachtet klappte die Zahlungsbereitschaft in allen Klassen allerdings stärker auseinander als im Vorjahr. Einer der Gründe dafür ist, dass in unterschiedlichen Anlageformen engagierte Investoren wie Pensionskassen mit dem Spread zu den aktuell negativ verzinsten Anlagen wie Bundesobligationen rechnen. Rein in Immobilien investierte Anleger können diese Sichtweise nicht einnehmen. Vor dem Hintergrund zunehmender Marktrisiken und regulatorischer Vorgaben bleiben stabile Cashflows und die Generierung attraktiver und gleichzeitig risikoadjustierter Renditen 2020 eine grosse Herausforderung.

Wohnmärkte in Zentren und Peripherie driften noch weiter auseinander

Vordergründig gute Nachrichten kamen vom Wohnmarkt. Die landesweite Leerstandsquote stieg nur noch leicht von 1.62% auf 1.66%. Eine Entwarnung ist jedoch nicht in Sicht, da die Entwicklung je nach Region sehr unterschiedlich verlaufen ist. In verschiedenen Agglomerationsgebieten ist der Mietwohnungsmarkt mit Leerstandsquoten von über 2% aus dem Gleichgewicht geraten. Die höchsten Leerstandsquoten weisen die Regionen Olten-Zofingen mit 4.0% und Solothurn mit 3.2% auf. In Kernstädten wie Zürich, Zug, Genf, Lausanne und Basel dagegen herrscht weiterhin Wohnungsnot – ausser im Luxussegment ab Mieten von CHF 4500. Diese gegenläufigen Tendenzen dürften sich 2020 im Mietwohnungsmarkt weiter akzentuieren. Die Eigentumspreise zogen 2019 insgesamt leicht an und werden diese Bewegung 2020 fortsetzen.

Büromarkt: City-Revival vermittelt falsches Bild

Die innert sechs Monaten verfügbaren Büroflächen nahmen in den Schweizer Agglomerationen um 5% auf rund 1.85 Mio. m² zu. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete dies eine Trendumkehr. Zwischen den einzelnen Marktgebieten zeigten sich jedoch sehr grosse Unterschiede. An zentralen Toplagen wie der Zürcher Innenstadt drehte der Büromarkt 2019

von einem Mieter- zu einem Vermietermarkt. Dieses Revival der City trug zu einer Reduktion der verfügbaren Fläche im gesamten Wirtschaftsraum Zürich um 20% auf rund 754'000 m² bei. Allerdings vermittelt das so entstehende Bild nur die halbe Wahrheit: Für den allergrössten Teil der Schweizer Agglomerationen, inklusive jener von Zürich, gilt weiterhin, dass die Eigentümer für eine erfolgreiche Vermietung grosse Zugeständnisse in Kauf nehmen müssen.

Für Nachfragen der Medien

Patricia Reichelt, CSL Immobilien AG, Leiterin Research & Marktanalyse:
+41 44 316 13 97, +41 78 707 80 87, p.reichelt@csl-immobilien.ch

Detaillierte Informationen im Immobilienmarktbericht
www.csl-immobilienmarkt.ch