

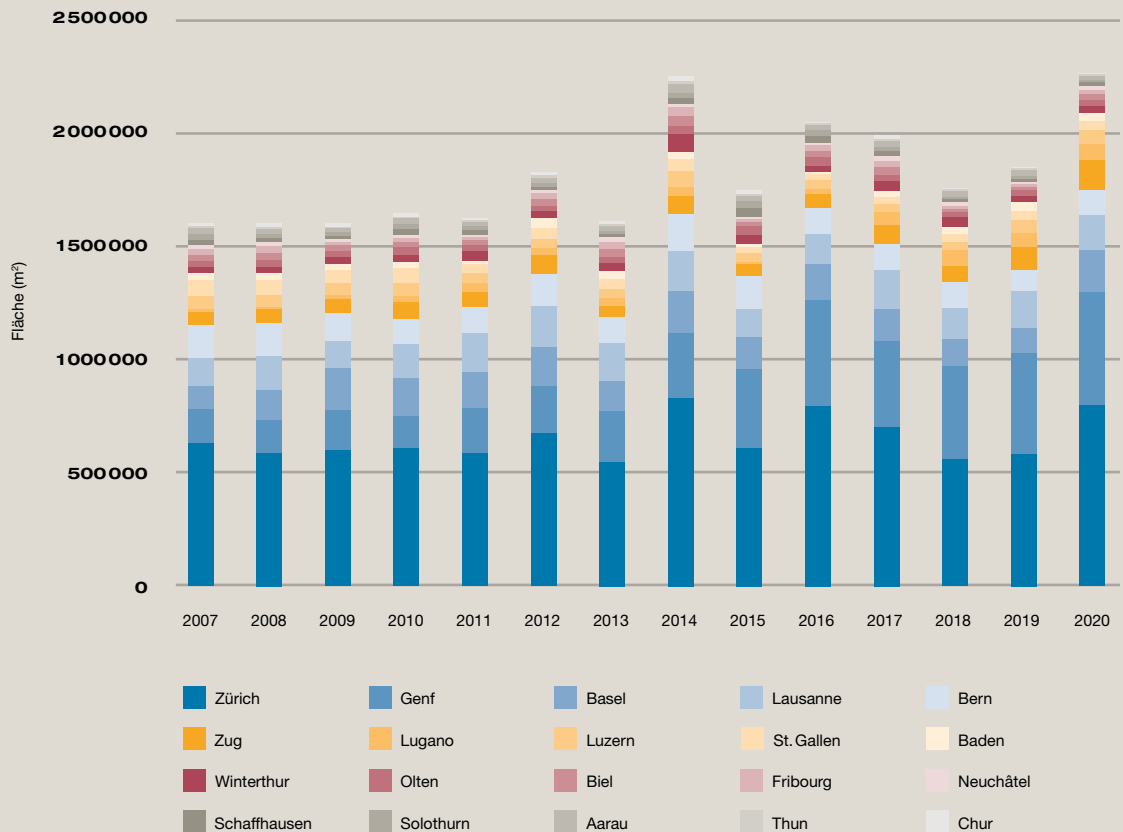
PANDEMIE VERSTÄRKT DIFFERENZIERUNG

Lockdown, Homeoffice und die Verunsicherung durch die Pandemie haben sich 2020 auf die Schweizer Flächenmärkte ausgewirkt. Im Büromarkt stieg das Angebot um 23%. Im Wohnmarkt steigt die Leerstandsquote in Richtung Rekord.

TEXT – PATRICIA REICHELT*

BÜROFLÄCHEN- ANGEBOT ALLER SCHWEI- ZER AGGLOME- RATIONEN

Quelle: CSL Immobilien



FLÄCHENNACHFRAGE GESUNKEN

In den letzten Jahren hatte sich der Schweizer Büromarkt stabilisiert. Das Blatt wendete sich jedoch, als im Frühling 2020 der Bundesrat das Land aufgrund der Corona-Pandemie ins Homeoffice schickte. Die Auswirkungen wurden nach wenigen Monaten sichtbar: Viele verunsicherte Unternehmen verschoben Entscheide bezüglich ihrer Büroflächenplanung. Andere nahmen das Homeoffice-Regime zum Anlass, Flä-

chenreduktionen zu planen oder diese bereits umzusetzen, um wesentliche Kosteneinsparungen zu erzielen.

Das innerhalb von sechs Monaten verfügbare Angebot in den Schweizer Agglomerationen stieg deshalb 2020 um 23 Prozent auf 2,26 Millionen Quadratmeter an – und damit in eine Grössenordnung, die letztmals 2014 registriert wurde. Ohne die langfristigen Vertragslaufzeiten im Büromarkt wäre das Überangebot sogar noch wesentlich höher ausgefallen. Vereinzelt Nutzer versuchen, sich inzwischen mit der Untervermietung ihrer Flächen aus diesen Fesseln zu befreien. Sollte sich dieser Lösungsansatz verbreiten, ist nicht nur mit einem weiteren Wachstum des Angebots, sondern auch mit einer Erosion des Mietzinsniveaus zu rechnen. Der Grund dafür: Dank der Kosteneinsparungen können die Hauptmieter ihre Flächen zu günstigeren Konditionen anbieten.

HOHE BÜRONACHFRAGE IN ZENTREN

Zwischen den Lagen kristallisierten sich im Verlauf des Jahres jedoch grosse Unterschiede heraus: An Agglomerationsstandorten standen und stehen freie Büroflächen aufgrund des Überangebots unter starkem Wettbewerbsdruck. An zentralen Lagen in den Grosszentren stieg die Nachfrage dagegen an. Standortfaktoren wie ein urbanes Umfeld mit attraktiven Lunch- oder Freizeitangeboten oder die Nähe zu Kunden und Branchentreffpunkten haben durch die Pandemie an Stellenwert gewonnen. Je länger, desto mehr zeigt sich, dass Wertschöpfung, Produktivität und geschäftliche Beziehungen in der Arbeitswelt ein gewisses Mass an persönlichen Begegnungen brauchen. So dürften sich 2021 die gegenläufigen Tendenzen zwischen den unterschiedlichen Lagen weiter verstärken. Zudem werden bisher durch Konjunktur-

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
Mieterbetreuung für Sanierungen**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

ANLAGEDRUCK WEITERHIN HOCH

Die Investorenumfrage 2020 von CSL Immobilien zeigt, dass der Anlagedruck auf dem Immobilieninvestmentmarkt durch das Kapital aus anderen Anlageklassen 2021 ungeachtet der Entwicklungen auf den Flächenmärkten bestehen bleiben wird. Zwar führte die Pandemie im Frühjahr 2020 bei den Akteuren des Immobilienmarkts zu einer kurzfristigen Verunsicherung. In der Folge wurden vor allem kleinere Transaktionen abgebrochen oder aufgeschoben, während grössere trotz aller Widrigkeiten mehrheitlich über die Bühne gingen. Spätestens im Sommer 2020 war dann klar: Immobilien bleiben trotz Corona eine stabile Anlageklasse. Der Hauptgrund dafür ist, dass Immobilieninvestments insbesondere für Multi-Asset-Investoren ein Ersatz für negativ verzinsten Anleihen sind. 2020 konnten diese Investoren wie schon im Vorjahr mit dem «Yield Spread» zwischen den beiden Anlageklassen arbeiten, was ihnen eine höhere Zahlungsbereitschaft ermöglichte. Diese zeigt sich vor allem bei Topobjekten, die sich durch ihre auch in Krisenzeiten sicheren Mietzinseinnahmen auszeichnen. Die Spitzenrenditen für die wenigen auf dem Markt angebotenen Top-Büroimmobilien sanken im Vorjahresvergleich um 40 Basispunkte auf eine Nettoanfangsrendite von 1,8%. Eine wesentlich stärkere Bewegung der Renditen war bei Wohninvestments zu verzeichnen. Für Anlageobjekte an guten Stadtlagen in den Schweizer Grosszentren etwa sank die Nettoanfangsrendite im Median von 2,35 auf 2,1%.

programme aufgeschobene Konkurse und Sparmassnahmen zahlreicher Unternehmen noch weitere Flächen auf den Markt bringen – insbesondere auch in Form von preislich attraktiver Untermiete.

WOHNEIGENTUM PROFITIERT VON PANDEMIE

Die Leerstandsquote im Schweizer Wohnmarkt stieg im Verlauf von 2020 von 1,66 auf 1,72 Prozent an. Ein höherer Wert war letztmals 1988 mit 1,85 Prozent registriert worden. Die hohen aktuellen Werte sind vor allem auf die starke Wohnbauproduktion zurückzuführen. Doch auch im Wohnmarkt führte die Pandemie zu Verschiebungen – und einer der Haupttreiber war wiederum das Homeoffice-Regime. Mieter und Eigentümer verbrachten viel mehr Zeit in ihren Wohnungen und hatten Zeit, sich mit den Vor- und Nachteilen ihrer Wohnsituation auseinanderzusetzen. Der Stellenwert eines schönen Zuhauses nahm zu. Davon profitierte vor allem das Eigentumssegment, in dem die Nachfrage das Angebot 2020 bei Weitem übertraf. Selbst

bisher schwer vermarktbar Objekte fanden 2020 häufig eine Käuferschaft.

Im Mietsegment wurden vor allem Neubauten an gut erschlossenen Lagen rasch absorbiert. Viele Haushalte haben zudem ihren Suchradius vergrössert, da sie auch in Zukunft mit einem hohen Anteil von Homeoffice rechnen. Diese Entwicklung war wiederum im Eigentumssegment besonders stark spürbar, in dem ein privater Aussenraum und eine gute Besonnung an Bedeutung gewannen. Wer es sich leisten kann, tendiert zudem zu einem zusätzlichen Zimmer.

SPUREN BEI DER ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Bei der Zahlungsbereitschaft respektive Tragbarkeit hat die Pandemie sichtbare Spuren hinterlassen. Breite Bevölkerungsteile können oder wollen nicht mehr jeden Mietzins oder Kaufpreis zahlen. Insbesondere in den nach wie vor angespannten Wohnungsmärkten in den Zentren ist die Traumwohnung für viele nicht finanzierbar. Dort ist die Bereitschaft, für eine

bezahlbare Wohnung Kompromisse einzugehen, weiterhin gross.

Demgegenüber zeigt sich ausserhalb der Grosszentren ein ganz anderes Bild: Hohe Leerstandsquoten über 2 oder gar 3 Prozent sind keine Seltenheit. Dieses Überangebot setzt insbesondere in die Jahre gekommene Bestandsobjekte und das obere Preissegment unter Druck. Trotz der leicht rückläufigen Bautätigkeit dürfte deshalb auch 2021 im Mietwohnungsmarkt keine Trendumkehr eintreten – CSL Immobilien erwartet eine weiter steigende Leerstandsquote. Die Mieten dürften mit Ausnahme der Zentren weiter sinken. Im Eigentumssegment ist dagegen insbesondere für Einfamilienhäuser mit nochmals steigenden Preisen zu rechnen. ■



*PATRICIA REICHELT

Die Autorin ist Leiterin Research & Marktanalyse der CSL Immobilien AG.

ANZEIGE

EIN AUFZUG SETZT
NEUE MASSSTÄBE



EXTRA ist der neue Standard

Reine Beförderung von Fahrgästen war gestern. Unsere neue Aufzugsgeneration beeindruckt mit multimedialer Onboard-Unterhaltung, informiert vorausschauend unseren Wartungsservice und ermöglicht maximale Kreativität bei Planung, Ausstattung und Design. Extra für Sie.

schindler.ch/extra-de

We Elevate



Schindler