

Medienmitteilung

Leere Büros und Wohnungen: Höchststände erreicht

Zürich, 3. Februar 2021 – Die Pandemie wirkt auf dem Schweizer Immobilienmarkt als Katalysator und beschleunigt verschiedene Trends. Dies zeigen die Resultate des heute erschienenen CSL Immobilienmarktberichts 2021. Das verfügbare Angebot an Büroflächen ist innert Jahresfrist um 23% auf 2.26 Mio. m² gestiegen – und damit auf den höchsten Wert seit 2014. Ein Hauptgrund für diese Entwicklung waren die Homeoffice-Vorgaben des Bundes, die bei vielen Unternehmen ein Umdenken auslösten. Die Leerstandsquote im Wohnmarkt belief sich 2020 auf 1.72%, den höchsten Wert seit 1988. Betroffen davon sind vor allem Mietwohnungen, während das Eigentumssegment von der Pandemie profitierte.

Die Leerstandsquote im Schweizer Wohnmarkt stieg von 2019 bis 2020 von 1.66 % auf 1.72 % an. Ein höherer Wert war letztmals 1988 mit 1.85% registriert worden. Der aktuelle Höchststand für dieses Jahrhundert ist vor allem auf die starke Wohnbauproduktion und den dahinterstehenden Anlagedruck der Investoren zurückzuführen. Doch auch die Pandemie wirkte sich aus. Ein Haupttreiber war das Homeoffice-Regime. Die Menschen verbrachten viel mehr Zeit in ihren Wohnungen als gewohnt 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 vermarktete Objekte in peripheren Gebieten fanden 2020 eine Käuferschaft, da ein längerer Pendelweg durch mehr Homeoffice-Tage kompensiert wird. Grossen Wert legten die Käufer bei der Suche auf ein zusätzliches Zimmer, auf private Aussenräume und eine gute Besonnung.

Bei der Zahlungsbereitschaft für Wohnraum 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. Dies gilt insbesondere auch für die Stadt Zürich und ihre direkte Umgebung, wo ein grosser Nachfragegedruck aus dem Zentrum heraus feststellbar war. Die Mieten stiegen in der Agglomeration Zürich deshalb mehrheitlich an. Demgegenüber zeigt sich ausserhalb der Grosszentren in der ganzen Schweiz ein anderes Bild: Hohe Leerstandsquoten über 2% oder gar 3% sind keine Seltenheit. Dieses Überangebot setzt insbesondere in die Jahre gekommene Bestandesobjekte 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.

Pandemie als Beschleuniger von Trends

«Die Pandemie durchdringt aktuell unseren Alltag, wird uns aber langfristig als Beschleuniger von Trends auf dem Immobilienmarkt in Erinnerung bleiben», sagt Yonas Mulugeta, CEO von CSL Immobilien. Dies gilt insbesondere auch für den Büromarkt. Die vom Bund und den Kantonen erlassenen Restriktionen und Homeoffice-Vorgaben machten sich bereits nach wenigen Wochen bemerkbar: Viele verunsicherte Unternehmen verschoben Entscheide bezüglich ihrer Büroflächenplanung. Andere nahmen das Homeoffice-Regime zum Anlass, Flächenreduktionen 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% auf 2.26 Mio. m² an – und damit in eine Grössenordnung, die letztmals 2014 registriert worden war.

Homeoffice ist nicht das Ende des Büros

An Agglomerationsstandorten stehen freie Büroflächen aufgrund des Überangebots unter starkem Wettbewerbsdruck. An zentralen Lagen in den Grosszentren wie Zürich 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. Der Homeoffice-Trend bedeutet deshalb nicht das Ende des Büros, sondern wird zur verstärkten Nutzung der Büroflächen als sozialer Begegnungs- und Kollaborationsort führen. 2021 dürften sich die gegenläufigen Tendenzen zwischen den unterschiedlichen Lagen weiter verstärken. Zudem werden bisher durch Konjunkturprogramme aufgeschobene Konkurse und die Sparmassnahmen zahlreicher Unternehmen noch weitere Flächen auf den Markt bringen – insbesondere auch in Form von Flächen in Untermiete. Erste Unternehmen versuchen zurzeit auf diesem Weg, ihre Fixkosten trotz langfristiger Verträge zu reduzieren. Sollte dies Schule machen, ist mit einem weiteren Anstieg des Überangebots zu rechnen. Zudem könnte das Mietzinsniveau erodiert werden, da Unternehmen ihre Flächen zur Untermiete zu günstigen Konditionen auf den Markt bringen, um Kosten rasch senken zu können.

Investmentmarkt: Renditen weiter tief

Die Immobilien stellten 2020 trotz Pandemie ihre Stabilität als Anlageklasse zur Schau. Der Transaktionsmarkt gewann nicht zuletzt mit grossvolumigen Deals wie dem Verkauf des Glattzentrums in Wallisellen ZH wieder an Fahrt. Insgesamt übertraf das Transaktionsvolumen 2020 das Vorjahresniveau. Auf der Verkäuferseite standen vermehrt Unternehmen, die nochmals von den hohen Preisen für Immobilienanlagen und dem Anlagedruck institutioneller Immobilieninvestoren profitieren wollten – oder pandemiebedingt zugunsten ihres Kerngeschäfts Liegenschaften abtossen mussten.

Insbesondere für Multi-Asset-Investoren sind Immobilieninvestments zum Ersatz für negativ verzinsten Anleihen geworden. Sie konnten 2020 wie bereits schon im Vorjahr mit dem «Yield-Spread» zwischen den beiden Anlageklassen rechnen, was ihnen zu einer höheren Zahlungsbereitschaft verhilft. Diese schlägt sich vor allem bei Top-Objekten nieder, die sich durch ihre auch in Krisenzeiten sicheren Mietzinseinnahmen respektive -renditen auszeichnen. Als Folge sanken die Netto-Anfangsrenditen für Top-Objekte 2020 nochmals leicht. Auch in anderen Immobilien-Anlageklassen sanken die Renditen weiter, obwohl dort die Markt- bzw. Mieterrisiken zugenommen haben.

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