

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Investoren stehen Schlange



BILD: WIKIPEDIA

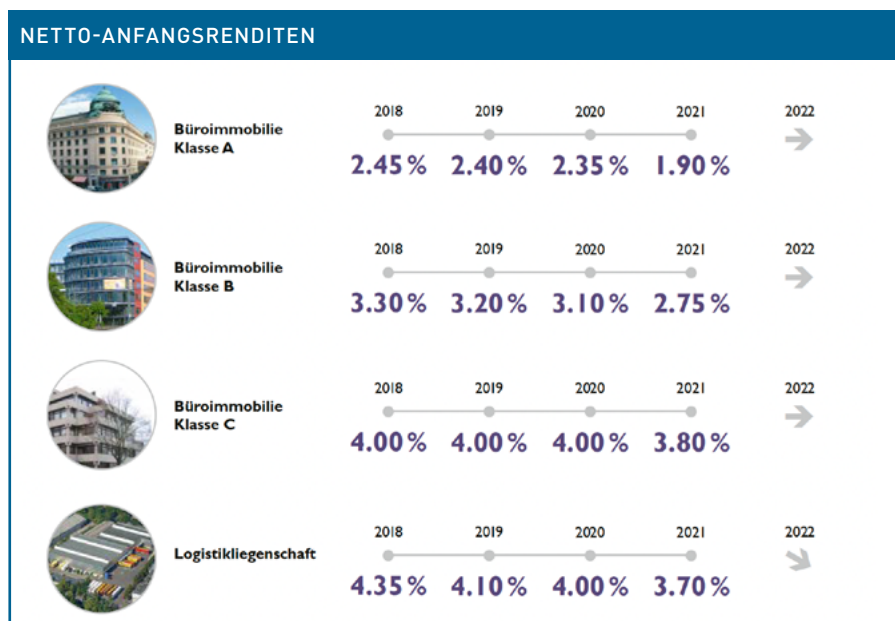
Die Wohnungspreise an der Zürcher Goldküste (im Bild Zollikon) stiegen 2021 auf Rekordhöhe.

FÜR IMMOBILIENINVESTOREN WAR 2021 EIN TURBULENTES JAHR. BIETERVERFAHREN TRIEBEN DIE PREISE FÜR TOPIMMOBILIEN AN ZENTRALER LAGE IN NEUE REKORDHÖHEN. ENTSPRECHEND TIEF SANKEN DIE RENDITEN. DAS ANGEBOT AN VERFÜGBAREN FLÄCHEN IM BÜROMARKT STIEG MIT AUSNAHME DER STÄDTISCHEN ZENTREN LANDESWEIT AN; AM WOHNUNGSMARKT STEHEN GRÖSSERE EINHEITEN HOCH IM KURS; DIE LEERSTÄNDE BEI KLEINWOHNUNGEN STEIGEN. ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DER CSL IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022.

BW/PD. Wer heute eine Immobilie an bester Lage erstehen will, braucht viel Geld und Geduld; vor Büro- und Wohngebäuden mit hervorragender Erschliessung bilden sich heute lange virtuelle Schlangen von Investoren, die ihre Mittel möglichst sicher anlegen wollen. Bieterverfahren würden die Preise auf neue Höchstwerte treiben, berichtet das Zürcher Immobilienberatungs- und Maklerunternehmen CSL Immobilien in der aktuellen Ausgabe seines Immobilienmarktberichts und verweist auf ein aktuelles Beispiel. Danach hat ein Käufer in Zumik, einer Gemeinde an der Zürcher Goldküste, kürzlich ein nicht mehr benötigtes, nur eine Minute neben einer ÖV-Station gelegenes Feuerwehrgebäude mit einigen Wohnungen für rund 21 Mio.

CHF erworben. Insgesamt hätten sich um diese Liegenschaft 37 Interessenten beworben; der Endpreis habe fast zweieinhalb Mal so hoch gelegen wie der von der Gemeinde vorgegebene und auf einer professionellen Schätzung basierende Mindestpreis von 8,7 Mio. CHF.

Im Fokus der Anleger standen 2021 vor allem sogenannte Core-Objekte. «Als risikoarme Anlageklasse sind erstklassige Immobilien nach wie vor ohne Alternative», begründet Yonas Mulugeta, CEO von CSL Immobilien, diese in den Zentren beobachtbare Entwicklung. Die Preisentwicklung habe 2021 dazu geführt, dass die Netto-Anfangsrenditen in den meisten Segmenten des Investmentmarkts weiter auf neue Tiefstwerte sanken – und dies, obwohl die >>>



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2021

>>> meisten Investoren eher eine Seitwärtsbewegung erwartet hatten. Wohnliegenschaften erstklassiger Güte rentierten gemäss den CSL-Recherchen im Landesschnitt mit 1,85 Prozent (Vorjahr 2,1%). Noch stärker seien die Renditen für Top-Büroobjekte gesunken: Diese fielen mit 1,9 Prozent (Vorjahr 2,35%) sogar knapp auf das Niveau der Wohnimmobilien. Als einen Grund dafür nennen die CSL-Experten, dass Investoren, die im Wohnmarkt nicht mehr zum Zug kamen, in den Büromarkt ausgewichen sind. Auf wachsendes Interesse seien 2021 auch Gewerbe- und Logistikimmobilien gestossen – was CSL als eine weitere Ausweichbewegung von Investoren interpretiert, die vom weiterhin boomenden Onlinehandel profitieren wollen.

Leere Büros in der Peripherie

Auch die Unternehmen fokussierten ihre Nachfrage 2021 noch stärker auf zentrale Standorte. Gemäss dem CSL Immobilienmarktbericht entfiel der grössere Teil der in den vergangenen sechs Monaten verfügbaren

Büroflächen von 2,43 Mio. qm (Vorjahr 2,26 Mio. qm) aus diesem Grund auf Liegenschaften ausserhalb der städtischen Zentren. Im Wirtschaftsraum Zürich waren gemäss CSL in den vergangenen sechs Monaten rund 910.000 qm Bürofläche inseriert (Vorjahr 812.000 qm). Damit sei das Angebot innerhalb eines Jahres um 12 Prozent gestiegen – ähnlich stark wie in den Wirtschaftsräumen Bern (+14%) und Genf (+12%).

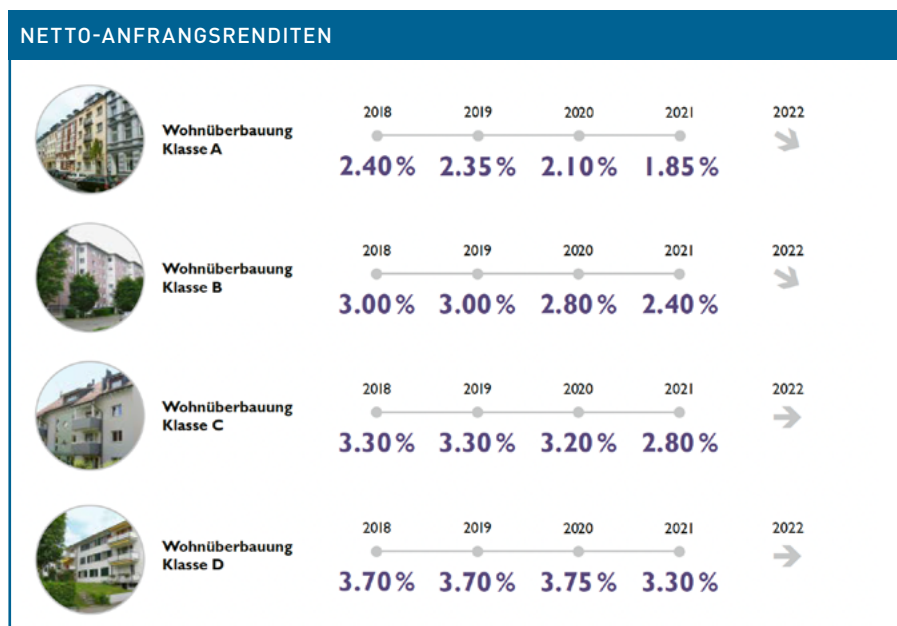
Der Fokus der Unternehmen auf zentrale Bürostandorte ist aus Sicht der CSL-Experten insbesondere auch auf die Pandemie zurückzuführen: Viele Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen hätten sich inzwischen an das Homeoffice gewöhnt – und um sie zumindest teilweise wieder zurück ins Büro zu holen und dort einen neuen Alltag zu etablieren, müsse dieses attraktiv sein. Neben der zentralen Lage mit guter Verkehrsanbindung gehöre dazu ein ansprechendes Interieur, das Kreativität und Teamprozesse fördert. Unternehmen, die dies nicht bieten könnten, hätten auf dem Arbeitsmarkt einen Nachteil. >>>

NACHRICHTEN

REALADVISOR: VERLANGSAMTER PREISANSTIEG

RealAdvisor, eine digitale Plattform für Immobilienbewertungen in der Schweiz, hat jüngst ihr vierteljährliches Barometer veröffentlicht, welches die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in sämtlichen Agglomerationen des Landes darstellt. «Im Anschluss an einen historischen Anstieg der Immobilienpreise in der Schweiz im Jahr 2021 stellen wir in Q4 eine Verlangsamung des Preisanstiegs fest», sagt Jonas Wiesel, Mitbegründer von RealAdvisor. Im Lauf des Jahres hätten die Preise vor allem ausserhalb der Ballungsräume stärker zugelegt. «Die Käufer wollen in grosszügigeren Räumen leben und sind bereit, sich von den Stadtzentren zu entfernen», so Wiesel. «Dieser Trend ist seit Beginn der Pandemie sehr ausgeprägt.»

Die Preise für Einfamilienhäuser schiessen vor allem ausserhalb der Ballungsräume in die Höhe, da dort der Wohnbestand kaum zunehmen wird und die Nachfrage unvermindert hoch ist. Käufer zögen vermehrt Gemeinden in Betracht, die weiter von den grossen Stadtzentren entfernt sind, so Wiesel. Insbesondere in den Kantonen Aargau, Thurgau, Solothurn und Bern seien die Preise mehr als im Schweizer Durchschnitt gestiegen. Drei Alpenkantone stechen gemäss Wiesel im Ranking der Top 5 der stärksten Preisanstiege hervor: Glarus (+13.6%), Graubünden (+12.8%) und Nidwalden (+12.3%). «Der Wunsch der Käufer nach einem Zweit- oder sogar Erstwohnsitz in den Bergen kommt allen alpinen Tourismusregionen zugute.» Im Wallis seien die Preise nach mehreren Jahren Stagnation wieder angestiegen (Häuser +5,6%, Wohnungen +4,8%); im Tessin überstiegen sie nach mehreren Jahren des Rückgangs zum ersten Mal das Niveau von 2017. (bw)



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2021

Nachfrage nach Eigenheimen gestiegen, die Preise ebenso

Auch im Wohnmarkt habe sich die Pandemie bemerkbar gemacht, so die CSL-Researcher: Das Zuhause habe an Bedeutung gewonnen; doch gleichzeitig habe das Homeoffice in vielen Haushalten ein Platzproblem ausgelöst, was wiederum zu einer steigenden Nachfrage geführt habe. Dies insbesondere im Eigentumssegment, welches weiterhin vom attraktiven Finanzierungsumfeld profitiere. Auf der Angebotsseite sei indes nur wenig Neues hinzugekommen –

und in der Folge seien fast flächendeckend die Preise für Eigenheime gestiegen. Ein Trend, der sich nach Einschätzung der CSL-Experten auch im laufenden Jahr fortsetzen dürfte, zumal die Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau blieben, auch wenn sie zuletzt leicht gestiegen sind.

Im Mietwohnungssegment habe sich die gestiegene Nachfrage insbesondere strukturell ausgewirkt: Gemäss CSL waren 2021 vor allem grössere Objekte gesucht, während das Interesse an Ein- bis Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen an vielen Lagen spürbar abgenommen habe.

Die Erfahrung der Marktbeobachter von CSL Immobilien zeige, dass Paare heute kaum mehr eine 2,5-Zimmer-Wohnung beziehen wollen, sondern mindestens eine Wohnung mit 3,5 Zimmern, lieber noch eine mit 4,5 Zimmern suchten.

Diese Nachfrageentwicklung spiegle sich nicht zuletzt in den Zahlen, so die CSL-Researcher: Im Kanton Zürich stieg der Anteil der 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen unter den leerstehenden Wohnungen 2021 auf 27, ein Jahr zuvor habe dieser noch bei 22 Prozent gelegen.

«Ausgetrockneter Markt»

Die Leerstandquote im Wohnmarkt ist gemäss dem CSL-Bericht im vergangenen Jahr aufgrund der grossen Nachfrage über das ganze Land gesehen auf 1,54 Prozent gesunken (Vorjahr 1,72 Prozent). Allerdings zeige die Quote grosse regionale Unterschiede. Im Vergleich der grössten Agglomerationen weise Zug mit 0,4 Prozent den tiefsten Wert auf, Olten-Zofingen mit 3,8 Prozent den höchsten. Im Kanton Zürich lag die Leerstandquote 2021 bei 0,72 Prozent (Vorjahr 0,91%), in der Stadt Zürich sei sie 2021 zwar minimal angestiegen, zeigte aber mit 0,17 Prozent (Vorjahr 0,15%) immer noch «einen äusserst ausgetrockneten Markt», schreiben die CSL-Experten. •

ANZEIGE



campos

Immobilien
daten
sicher, einfach, digital

www.campos.ch

coded with love by icfm