

Medienmitteilung

Erosion der Renditen ist gestoppt

Zürich 7. Februar 2023 – Die letzten Jahre war der Immobilien-Investmentmarkt von stark steigenden Preisen und deshalb auch von sinkenden Renditen geprägt. Dieser Abwärtstrend wurde 2022 gestoppt und hat sich zu einer eindrucklichen Aufwärtsbewegung umgekehrt, wie der Immobilienmarktbericht 2023 von CSL Immobilien zeigt. Die Büronachfrage verstärkte sich zuletzt, getrieben vom Beschäftigungswachstum – das Flächenangebot in den Schweizer Agglomerationen sank in der Folge um 4.1%. Auf dem Mietwohnungsmarkt verschärft die sinkende Bautätigkeit die Wohnungsnot, besonders in den Zentren.

Seit 2018 kannten die Netto-Anfangsrenditen von Büroimmobilien und Wohnüberbauungen nur eine Richtung: abwärts. Wie die Investorenumfrage 2022 von CSL Immobilien bei über 30 mittleren und grossen Marktakteuren zeigt, fand dieser Negativtrend 2022 ein Ende und kehrte sich in eine Aufwärtsbewegung um. Im Bürobereich erreichten die Renditen 2022 bereits wieder das Level von 2018. Büroimmobilien an erstklassigen Lagen wurden 2022 im Schnitt mit einer Rendite von 2.5 % gehandelt. Dies entspricht einem Anstieg um 60 Basispunkte – 2021 lag die Rendite noch bei 1.9 %. An erstklassigen Wohnlagen belief sich der Anstieg auf 45 Basispunkte, und die Rendite landete bei einem Wert von 2.3%. Ein ähnliches Bild zeigte sich auch bei den tieferen Lageklassen. Diese Trendumkehr bei den Netto-Anfangsrenditen ist insbesondere auch eine gute Nachricht für die Pensionskassen, die entweder direkt oder über Anlagegefässe in Immobilien investiert sind. Für sie wird es wieder einfacher, die für ihre Leistungen notwendige Gesamrendite zu erwirtschaften.

Die positive Entwicklung der Renditen geht vor allem auf die höhere Verfügbarkeit von Immobilien und damit sinkende Preise zurück. Viele Investoren agierten 2022 aufgrund steigender Zinsen und wirtschaftlicher sowie politischer Unsicherheiten zurückhaltend. Andere nutzten die wohl letzte Gelegenheit, ihr Portfolio zu bereinigen. Neben vereinzelt Objekten an A-Lagen kamen viele Immobilien an B- und C-Lagen auf den Markt. Kotierte Anleger stieszen vor allem jene Liegenschaften ab, die den Nachhaltigkeitsanforderungen nicht entsprechen und bei denen eine energetische Sanierung die Rentabilität zu stark beeinflussen würde. Als Käufer kamen kleinere Akteure wie Family Offices und vermögende Einzelpersonen bei Bieterverfahren wieder häufiger zum Zug.

Engpässe auf dem Wohnmarkt verschärfen sich

2020 sorgten sich viele Investoren über hohe Wohnungsleerstände, vor allem in peripheren Lagen. Nur zwei Jahre später präsentiert sich die Situation bereits wieder anders. Da die Marktakteure die Neubautätigkeit schon früher gedrosselt hatten, sank die Leerstandsquote im Verlauf des letzten Jahres in allen Schweizer Agglomerationen, mit Ausnahme von Fribourg und Schaffhausen. In vielen Regionen stand die Leerstandsquote 2022 unter 1%, was faktisch Wohnungsnot bedeutet. Am schwierigsten ist die Lage in den Marktregionen Zug (0.3%), Chur (0.4%), Genf, Winterthur und Thun (je 0.5%), Zürich (0.6%) sowie Bern und Luzern (je 0.9%). In den Zentren der Regionen selbst lagen die Leerstandsquoten auf teils dramatischen Tiefstständen wie in der Stadt Zürich mit 0.07%. Die publizierten Mietpreise zogen deshalb in allen Zürcher Stadtkreisen an, selbst in weniger gut angebundenen Aussenquartieren. Trotz oft überzogener Preise sanken die Insertionsdauern weiter.

Eine rasche Erholung der Bautätigkeit ist wenig wahrscheinlich, da festverzinsliche Anlagen wieder mit attraktiven Renditen winken und baureife Parzellen an vielen Orten rar und überteuert sind. Vor diesem Hintergrund dürften politische Massnahmen für mehr günstigen Wohnraum in den Städten noch mehr in den Fokus rücken, wie unter anderem die bereits rechtskräftigen Wohnschutzgesetze im Kanton Basel-Stadt zeigen.

Büromarkt: Nachfrage intakt

In der zweiten Jahreshälfte waren in den Schweizer Agglomerationen rund 3.28 Mio. m² Bürofläche verfügbar. Dies entspricht einer Abnahme von 4.1 % gegenüber der Vorjahresperiode. Die Nachfrage kam verstärkt auch wieder von Unternehmen auf Wachstumskurs. Das Beschäftigungswachstum dürfte sich 2023 weiter fortsetzen – wenn auch weniger dynamisch. Damit sind weitere Nachfrageimpulse auf den Nutzermärkten wahrscheinlich.

Markt kehrt zu Normalität zurück

Insgesamt ist der Schweizer Immobilienmarkt mit dem Verschwinden der Negativzinsen zu einer gewissen Normalität zurückgekehrt – mit weniger Übertreibungen im Investmentmarkt und mit im langfristigen Vergleich weiterhin günstigen Zinsen. Allerdings gilt für alle Akteure: Die goldenen Zeiten, in denen man mit einem Immobilienkauf kaum etwas falsch machen konnte, sind vorbei. 2022 dürfte zudem das letzte Jahr gewesen sein, in dem ein Portfolio-wachstum durch Aufwertungen möglich war. Zu viele Liegenschaften mit zu hohen Bewertungen sind bereits in den Büchern, und die Marktsituation hat sich verändert. Entsprechend werden Aufwertungsgewinne künftig Fehlentscheide nicht mehr ausgleichen können. Das professionelle Handwerk gewinnt wieder an Bedeutung, besonders die Arbeit an der Qualität eines Objekts und die Pflege der Bestandsmieter.

Für Nachfragen der Medien

Ines von der Ohe, CSL Immobilien AG, Leiterin Research & Marktanalyse:
+41 44 316 13 43, +41 76 244 71 47, i.vonderohe@csl-immobilien.ch

Detaillierte Informationen im Immobilienmarktbericht
www.csl-immobilienmarkt.ch