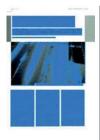
Date: 12.12.2019

IMMOBILIEN BUSINESS

IMMOBILIEN Business 8048 Zürich 058 344 98 65 https://www.immobilienbusiness.ch/ Media genre: Print media Type of media: Specialist press Circulation: 5'890 Frequency: 10x/year



Page: 26 Size: 158'236 mm² Order: 1094087

Reference: 75719201 Clipping Page: 1/5

Complementa erwähnt

Bericht Seite: 4/79

An Immobilien-Investments führt kein Weg vorbei

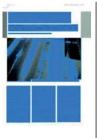
Investmentmärkte – Liegenschaften in der Schweiz sind teuer geworden, die Renditen geschrumpft. Dennoch dürften Profianleger weiterhin auf den Backstein setzen – weil es weiterhin an Alternativen mangelt.

Von Richard Haimann - Bilder: Blazej Lyjak/Depositphotos.com; Rolf Weiss; PD



LMOBILIF.

IMMOBILIEN Business 8048 Zürich 058 344 98 65 https://www.immobilienbusiness.ch/ Media genre: Print media Type of media: Specialist press Circulation: 5'890 Frequency: 10x/year



Page: 26 Size: 158'236 mm² Order: 1094087

Reference: 75719201 Clipping Page: 2/5

Complementa erwähnt

Die Prognose dürfte Mieter eher freuen, wieder begonnen, Staatsanleihen auf- Anlagedruck an den Liegenschaftshingegen Eigentümer von Mietwohnun- zukaufen, um ihrerseits die Zinsen in märkten», sagt Patricia Reichelt, Leitegen kaum begeistern: «2020 dürfte im der Eurozone zu drücken. Dies soll Ban- rin Research & Marktanalyse bei der März der hypothekarische Referenz- ken dazu verleiten, überschüssiges Beratungsgesellschaft CSL Immobilien zinssatz um 25 Basispunkte auf 1,25 Kapital günstig als Kredit an Konsumen- in Zürich. «Institutionelle Investoren Prozent sinken», erwartet Ursina Kubli, ten und Unternehmen auszuleihen, um kommen auch im nächsten Jahr nicht Leiterin Immobilien Analytics der Zür- die Wirtschaft anzukurbeln. cher Kantonalbank. Vermieter müssten sich dann mit entsprechend geringeren Keine Zinswende in Sicht Einnahmen aus ihren Liegenschaften begnügen.

Was das Wohnen zur Miete in der bedacht darauf, eine Aufwertung des Schweiz im kommenden Jahr günstiger Frankens zu verhindern, hat deshalb machen dürfte, sind Entscheidungen den Leitzins bei minus 0,75 Prozent beder Federal Reserve Bank im fernen lassen. Weitere Absenkungen behält New York. Die US-Notenbank hat zwei- sich die SNB jedoch vor. «Angesichts mal in diesem Jahr den Leitzins gesenkt der vielen Risikoherde ist die Gefahr ei-– und damit auch die Konditionen für nes erneuten Aufwertungsdrucks auf Immobilienfinanzierungen in ganz den Franken hoch», sagt SNB-Direkto-Europa verbilligt. Bereits im Juni dieses riumsmitglied Andréa Maechler. Die Jahres war der Durchschnittszinssatz Schweizer Währung sei «in unsicheren der inländischen Hypothekardarlehen Zeiten ein sicherer Hafen für Investo-- ein entscheidender Wert zur Ermitt- ren». Deshalb seien zurzeit «Negativlung des Referenzsatzes – von zuvor 1,43 zinsen für die Schweiz absolut nötig und auf nur noch 1,41 Prozent gesunken. In- essenziell». Fällt der Durchschnittszinssatz für Staatsanleihen zu Verlustinvestments würde – aufgrund der im Gesetz vorgesehenen kaufmännischen Rundung der Referenzsatz auf 1,25 Prozent abge- Bonds gleicher Laufzeit bei minus 0,74 senkt werden. Dies, meint Kubli, könnte Prozent. Institutionellen Investoren bleiim ersten Quartal des kommenden Jahres geschehen.

Fed waren die global eingetrübten Kondie von US-Präsident Donald Trump entfachten Handelskriege gegen China und die EU. In der Folge hat auch die Europäische Zentralbank im Herbst den Strafzins für Direkteinlagen von minus 0,4 auf minus 0,5 Prozent gesenkt und «Die tiefen Zinsen erzeugen weiteren

Die Schweizerische Nationalbank SNB,

halb von minus einem Prozent, deutsche ben damit - neben den volatilen Aktienmärkten und den ebenfalls risikobehaf-Auslöser für die Leitzinssenkungen der teten alternativen Anlagen in Private Equity, Hedge Fonds und Rohstoffe - nur junkturaussichten, hervorgerufen durch noch Immobilien als ertragsträchtige Anlageklasse.

> Anlagedruck sorgt weiter für Wertsteigerungen

an Immobilien vorbei», erklärt Fredy Hasenmaile, Head of Real Estate Economics der Credit Suisse. «Insbesondere Pensionskassen dürften 2020 ihre Kapitalallokationen in Liegenschaften weiter ausbauen», sagt David Schoch, Head of Research & Consulting bei der Beratungsgesellschaft CBRE in Zürich. Den Bilanzen von Bestandhaltern dürfte dies weiteren Glanz verleihen.

«Der Anlagedruck an den Immobilienmärkten wird für weitere Wertsteigerungen sorgen», ist Hasenmaile überzeugt. Auf der Ertragsseite hingegen könnte es weniger gut aussehen - insbesondere an den bei Pensionskassen bevorzugten Mietwohnungsmärkten. «Die weiterhin hohe Bautätigkeit wird dazu führen, dass schweizweit der Leerzwischen nähert er sich 1,38 Prozent. Die Geldpolitik der Zentralbanken haben stand weiterhin steigt», sagt der Immobilienökonom. Mietwohnungen seien in Immobilienkredite unter diese Marke, gemacht. Zehnjährige Eidgenossen ren- den vergangenen 15 Jahren zwar eine tierten in diesem Jahr zeitweise unter- gute Wahl gewesen. Jedoch übersteige das Volumen an neuen Überbauungen nun bereits seit geraumer Zeit den aktuellen Bedarf am Markt, «Manche Investoren scheinen den durch das Neubaugeschehen wachsenden Risiken zu wenig Beachtung zu schenken», gibt Hasenmaile zu bedenken.

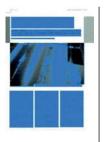
> Nach einer Studie der auf Pensionskassen spezialisierten St. Galler Beratungsgesellschaft Complementa sind den Vorsorgeeinrichtungen diese potenziellen Gefahren durchaus bewusst. Knapp 80 Prozent von 437 befragten Pensionskassen mit einem Anlagevolumen von

> > Bericht Seite: 5/79

Date: 12.12.2019

MOBILI

IMMOBILIEN Business 8048 Zürich 058 344 98 65 https://www.immobilienbusiness.ch/ Media genre: Print media Type of media: Specialist press Circulation: 5'890 Frequency: 10x/year



Page: 26 Size: 158'236 mm² Order: 1094087

Reference: 75719201 Clipping Page: 3/5

Complementa erwähnt

650 Milliarden Franken schätzten die fen Renditen begnügen oder stärker als extensive Bautätigkeit «als hohes Risiko bislang Risiko eingehen müssen.» Inein», sagt Studienleiter Jürgen Roth- zwischen entscheiden sich etliche Promund. Gleichzeitig würden jedoch 43 fianleger offenbar für Letzteres, wie die Prozent der Altersvorsorgeeinrichtun- zahlreichen Investments in Wohnübergen in den kommenden ein bis zwei Jah- bauungen in den Agglomerationen zei- Auch im Genfer Zentrum würden moren ein steigendes und weitere 45 Pro- gen. Sie erachten die höheren Leerstänzent ein stabiles Preisniveau erwarten. de dort weniger als Gefahr denn als Erst auf Sicht von drei bis fünf Jahren Chance, langfristig höhere Renditen zu würden 49 Prozent – und damit knapp erzielen. Diese Käufer setzten darauf, die Hälfte der befragten Pensionskas- dass sich verkehrstechnisch gut angesen - mit wieder sinkenden Immobilien- bundene Wohnüberbauungen auch in preisen rechnen.

schaftsmärkten mit steigenden Leer- deutlich tiefer als in den Kernstädten ständen zu rechnen. «In den Stadtzent- sei, heisst es in Kreisen der Akteure. ren ist die Absorption noch immer gut. Büroliegenschaften haben viele instituweil dort die Mieternachfrage weiterhin tionelle Investoren in ihren Portfolios das Angebot übersteigt», sagt Reichelt. Hingegen werde es vor allem in den Zwischenräumen zwischen den Grossstädten schwieriger, Vollvermietungen zu erzielen. Beispiele dafür seien der Kanton Solothurn, der Aargau sowie Teile der Ostschweiz. «Dort ziehen die Leerstandsziffern zurzeit merklich an, weil mehr Überbauungen geschaffen als nachgefragt werden», so Reichelt.

Risikobereitschaft steigt

Dafür seien in solchen Regionen die Immobilienpreise deutlich günstiger und die aus den Mieteinnahmen in Relation zum Kaufbetrag erzielbaren Renditen spiegelbildlich deutlich höher als in den Stadtzentren. «In besten innerstädtischen Lagen sind Wohnliegenschaften so teuer geworden, dass die Renditen zum Teil unterhalb von 2,5 Prozent liegen», sagt Reichelt. «Investoren stehen somit vor der Frage, ob sie sich mit tie-

der Peripherie mit der Zeit vollständig Allerdings ist nicht an allen Wohnliegen- vermieten liessen, da der Mietzins dort bislang untergewichtet, weil sie in ihnen höhere Risiken verankert sahen als in Wohnüberbauungen. Das könnte sich im kommenden Jahr ändern – aus gutem Auf der Jagd nach höheren Renditen Grund: «Die Nutzernachfrage nach Büroflächen wächst», erklärt Researcher Schoch. «Weil Projektentwickler in den vergangenen Jahren vergleichsweise wenige Neubauten auf den Weg gebracht haben, führt dies nun zu einer Verknappung des Angebots.» Daran werde sich in den kommenden Jahren zunächst wenig ändern, meint Schoch. «2020 werden sogar weniger Büroneubauten fertiggestellt werden als in diesem Jahr.»

> Am stärksten spürbar sei das knapper doch auch institutionelle Anleger in solwerdende Angebot im Zürcher Zentrum. Die vor fünf Jahren durch den Wegzug der Banken entstandenen Leerstände seien inzwischen durch Repositionierungen und Neuvermietungen weitgehend abgebaut. «Die Spitzenmiete in der Limmatstadt ist deshalb jüngst wieder

über die Schwelle von 850 Franken pro Quadratmeter und Jahr gestiegen», sagt Schoch. Damit würden für Toplagen wieder so hohe Mieten gezahlt wie zuletzt im Jahr 2012.

derne, gut ausgestattete Büroflächen langsam knapp. «Wobei sich dieser Markt nicht ganz so dynamisch entwickelt wie Zürich», sagt Schoch. Hingegen seien die Büromärkte in Basel, Bern und Lausanne stabil geblieben: «Durch die vielen Eigennutzer und Mieter der öffentlichen Hand weisen diese drei Städte eine andere Wirtschaftsstruktur als Genf und Zürich auf. Deshalb halten sich Angebot und Nachfrage hier bislang weitgehend die Waage.»

Nischensegmente im Visier

dürften sich Investoren im kommenden Jahr 2020 deutlich stärker als bislang in Nischenmärkte wagen, prognostiziert Immobilienökonom Hasenmaile. «Überdurchschnittliche Erträge sind vor allem noch mit dem frühzeitigen Einstieg in Projektentwicklungen sowie mit Gesundheits- und Logistikimmobilien und Datacentern erzielbar.» Zwar erforderten solche Liegenschaften genaue Kenntnisse der jeweiligen Segmente. Über spezialisierte Fonds könnten jeche Liegenschaften investieren, sagt Hasenmaile. «Gerade für Investoren, die zugleich überdurchschnittliche Renditen erzielen und ihr Portfolio diversifizieren wollen, eignen sich solche Nischenobjekte.»

Bericht Seite: 6/79