

Immobilien, Büro, Wohnen, Retail, Immobilien-Frauen, Schweiz

## «Renditeanforderungen der Investoren sind gestiegen»



MATHIAS RINKA

vor 54 Minuten



0



2



*Renditeliegenschaften bleiben gefragt, obwohl die Preise erneut gestiegen sind und auf der Einnahmeseite Schwierigkeiten aufkommen. Entsprechend fallen die Cash-Flow-Renditen oft tiefer aus als in den Vorjahren. [Marie Seiler](#), Head Real Estate bei [PwC Switzerland](#) und Mitglied bei [wipswiss](#), berichtet im Beitrag für DOMBLICK u.a. über gestiegene*

Diese Website benutzt Cookies. Wenn Sie die Website weiter nutzen, gehen wir von Ihrem Einverständnis aus.

OK

Nein

[Datenschutzerklärung](#)

## «Trend auf dem Wohnungsmarkt setzt sich fort»

Wohnliegenschaften sind das gefragteste Segment der Immobilienanlagen in der Schweiz.

Während zentrale Lagen und Agglomerationen der Grossstädte immer noch eine Wohnungsknappheit aufweisen, machen sich die steigenden Leerstände an peripheren Lagen bemerkbar. Die Leerstandsituation zwingt die Vermieter, die Qualität ihrer Liegenschaften zu erhöhen. Aus diesem Grund rückt neben der Lage der Immobilie nun verstärkt auch die Grundrissqualität der Mietflächen in den Fokus.

Als Folge des steigenden Überangebotes und der steigenden Leerstände gehen Wohnungsmieten seit letztem Jahr stetig zurück und der Trend wird sich weiter fortsetzen. Dies auch wenn Mieten von Neubauwohnungen in den ersten beiden Quartalen des Jahres zwischenzeitlich leicht angestiegen sind. Ungeachtet dessen steigen die Preise für Mehrfamilienhäuser weiterhin an und die Renditen verharren auf einem tiefen Niveau. Mit einer Rendite von durchschnittlich 2.5 Prozent an zentralen Lagen bleibt die Anlage jedoch im Vergleich zu den negativen Renditen auf dem Anleihenmarkt auch in 2019 attraktiv.

## «Sinkende Verfügbarkeit von Büroflächen in Grosszentren»

Bei den Büroimmobilien scheint der Tiefpunkt von sinkenden Mietpreisen überwunden zu sein. Die Marktmieten von Büroflächen bewegen sich seit einem Jahr wieder aufwärts. Obwohl die Prognosen für den Bürobau positiv sind, ist die tatsächliche Anzahl baubewilligter Büroflächen rückläufig. Die aktuelle Bürobau-Aktivität konzentriert sich dabei hauptsächlich auf die Agglomerationen, während die Nachfrage für Büroflächen in Grosszentren besonders hoch ist, was die Situation der Vermieter verbessert. Dieser Trend sinkender Verfügbarkeit von Büroflächen in Grosszentren wird vorerst anhalten.

Auf dem Büro-Investmentmarkt ist die Präferenz für Anlagen in Büroliegenschaften aufgrund der insgesamt positiven Entwicklung und dem tiefen Zinsumfeld erneut gestiegen. Während die Renditen für A-Klasse-Anlagen Ende 2018 noch bei rund 2,5 Prozent lagen, konnten wir aktuell auf dem Büroflächenmarkt in den Grosszentren eine weitere Kompression der Renditen in Richtung 2,0 Prozent-Grenze beobachten.

## Retail: Flexibilität bei der Flächen- und Vertragsgestaltung nötig

Diese Website benutzt Cookies. Wenn Sie die Website weiter nutzen, gehen wir von Ihrem Einverständnis aus.

unter 3 Prozent beobachtet. Im vergangenen Jahr sind die Renditeanforderungen der Investoren nicht nur ausserhalb der Zentren, sondern auch an High-Street-Lagen gestiegen.

Die Flächennachfrage seitens der Mieter ist schwach, vor allem beim Bekleidungsgeschäft aber auch bei nahezu allen anderen Non-Food-Händlern. Dagegen vermögen Coiffeure, Optiker und andere Dienstleister zu expandieren. Den Eigentümern von Verkaufsflächen im Non-Food-Segment bleibt aktuell keine andere Option, als genügend Flexibilität bei der Flächen- und Vertragsgestaltung zu zeigen, da Alternativen fehlen.



[#Büroimmobilien](#) [#Retail](#) [#Immobilienmärkte](#) [#Renditen](#) [#PwC](#) [#Schweiz](#) [#Wohnen](#)