

## IMMOBILIENMARKT

# Renditeliegenschaften sind gefragt

Renditeliegenschaften bleiben gefragt, obwohl die Preise gestiegen sind und bei den Einnahmen nicht mehr steigen. Was Anleger nun wissen müssen.

Von **Marie Seiler\***  
am 23.08.2019

**W**ohnliegenschaften sind das gefragteste Segment der Immobilienanlagen in der Schweiz. Während zentrale Lagen und Agglomerationen der Grosstädte 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.

## **Überwundener Tiefpunkt?**

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 der 2-Prozent-Grenze beobachten.

## **Skepsis bei Retailflächen**

Im Verkaufssegment herrscht Skepsis und Investoren möchten für das Risiko in diesem Segment entlohnt werden. Mit Ausnahme von Haupteinkaufsstrassen werden kaum Renditen unter drei Prozent beobachtet. Im vergangenen Jahr sind die Rendite-Anforderungen 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.

\* [Marie Seiler](#), wipswiss Mitglied und Head Real Estate PwC



#### LEERSTAND BEI IMMOBILIEN

## In diesen Städten stehen am meisten Wohnungen leer

Der Bauboom schafft Verlierer und Gewinner. Eine Auswertung zeigt, wo die leeren Wohnungen sind.

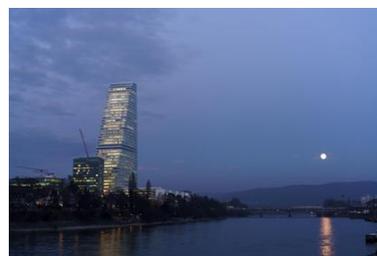
[Mehr](#)



#### IMMOBILIEN

## «Time is now»: Zeit, Renditeobjekte zu verkaufen

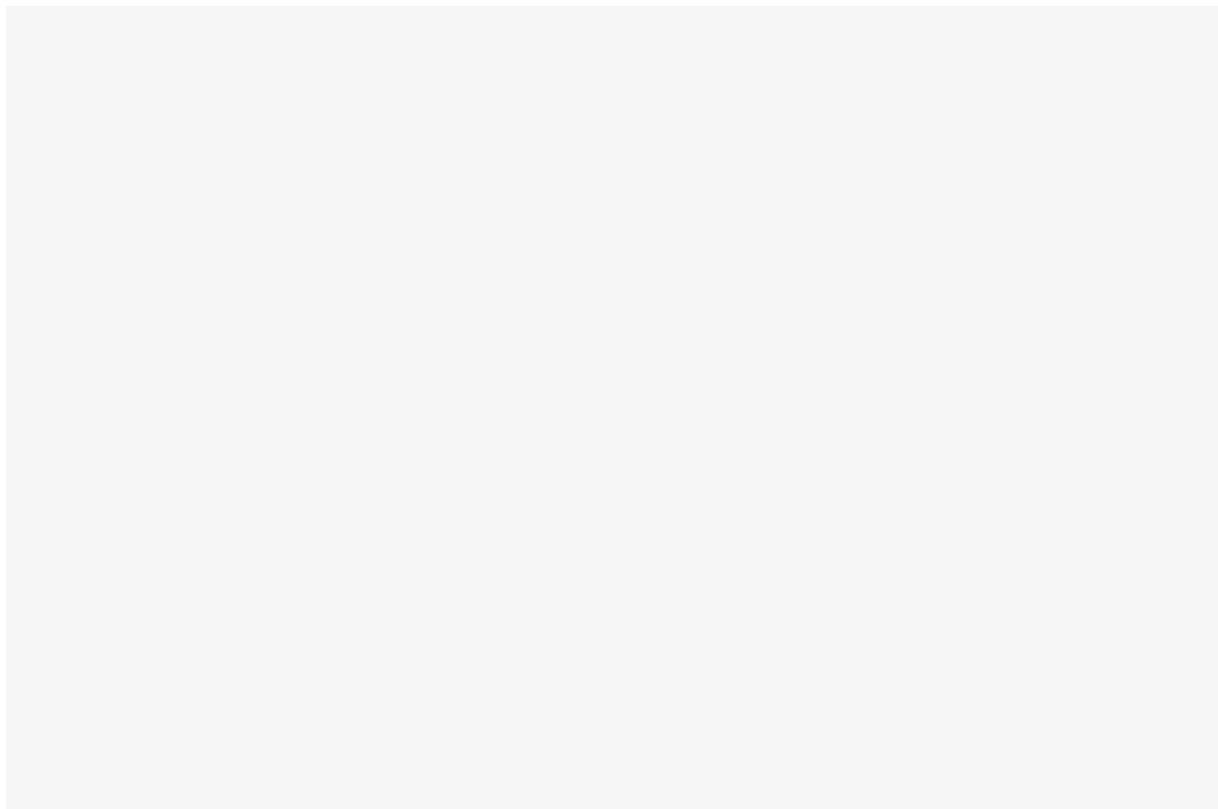
Der Schweizer Immobilienmarkt ist zwar nach wie vor sehr angespannt, doch die Nachfrage nach Renditeobjekten ist ungebrochen stark. [Mehr](#)



#### PHARMA

## Roche holt sich mit Anleihen 900 Millionen Franken

Der Pharmakonzern Roche hat am Schweizer Kapitalmarkt insgesamt 900 Millionen Franken eingesammelt. Darunter eine Obligation. [Mehr](#)



PORTRÄT

# Gregor Greber: Die Südkurve auf der Teppichetage

Einst war er Mitglied beim berühmigten FCZ-Fanclub «Blue Angels». Jetzt sorgt er mit der Finanzfirma Veraison für Unruhe in den Chefetagen. [Mehr](#)

**Schweiz erzielt Durchbruch bei Handelspakt mit Mercosur-Staaten**

Veröffentlicht vor 2 Stunden

**Bank of England-Chef Mark Carney: «US-Dollar ist destabilisierend»**

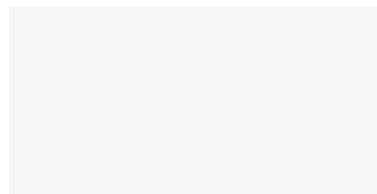
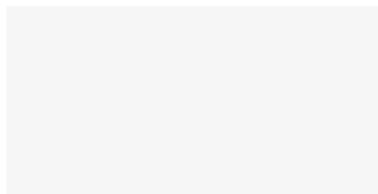
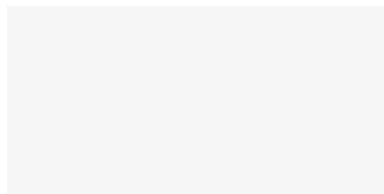
Veröffentlicht vor 11 Stunden

**Trump will, dass sich US-Firmen aus China zurückziehen**

Veröffentlicht vor 13 Stunden

**Einflussreicher Tea-Party-Geldgeber David Koch ist tot**

Veröffentlicht vor 15 Stunden



MANAGEMENT

## KI-Professor Schmidhuber: «Roboter sind nicht gut genug»

Der Professor für künstliche Intelligenz fordert einen Marktplatz für persönliche Daten und sagt, wem Roboter den Job wegnehmen. [Mehr](#)

BÖRSE

## Geld anlegen in unsicheren Zeiten

Absichern, nachkaufen oder aussteigen? So stellen sich Anleger richtig auf stürmischere Zeiten an den Börsen ein. [Mehr](#)



WIRTSCHAFTSSCHOCK

## Hongkong könnte eine globale Rezession auslösen

Die bekannte Ökonomin Carmen Reinhart warnt vor einem Wendepunkt für die angeschlagene Weltwirtschaft: die Unruhen in Hongkong. [Mehr](#)

HANDELSSTREIT

## China kontert die US-Zölle mit Gegenmassnahmenenttäuscht die Märkte

Der Handelskonflikt spitzt sich weiter zu. Die Ankündigung von neuen chinesischen Zöllen bringt die Börsen auf Sinkkurs. [Mehr](#)

NOTENBANKERTREFFEN

## Jackson Hole: Jerome Powell

Die Rede des Fed-Chefs wurde mit Spannung erwartet. Doch Investoren dürften enttäuscht sein, denn die Fed wird vorerst keine Zinsen senken. [Mehr](#)

ÜBERNAHMEPOKER

## «Der Markt will die UPC-Übernahme nicht»

Der Freenet-Chef wirft der Sunrise-Spitze «Missbrauch der Aktionärsdemokratie» vor. Er denkt, dass er die Sunrise-UPC-Fusion verhindern kann. [Mehr](#)

BANKEN

## Logo-Frevel: Baselbieter

UMWELT

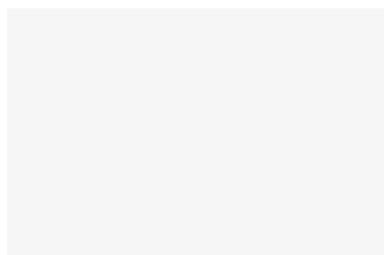
## Bolsonaro reagiert auf

LUFTFAHRT

## Die Liste: So gross ist der

## ändern Kantonalbanken- Emblem

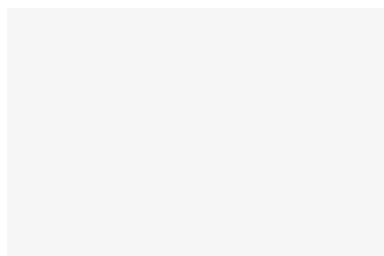
Ein weiteres Institut bricht aus dem einheitlichen Erscheinungsbild der Kantonalbanken aus. Es macht das Emblem mit dem K zur Sprechblase. [Mehr](#)



ONLINE-BANK

## Betrüger plündern Konten von Schweizer Revolut-Kunden

Die Kunden gaben Kontendaten preis. Die Onlinebank will ihnen das Geld zurückerstatten. [Mehr](#)



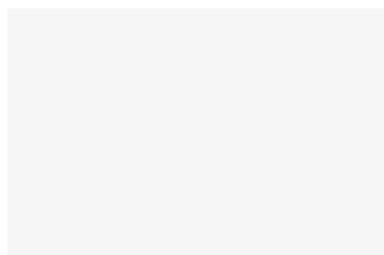
PUBLIREPORTAGE

## Geschaffen fürs Abenteuer

Sie sind jung, sportlich und immer dynamisch unterwegs: Yannick

## massiven Druck aus Europa

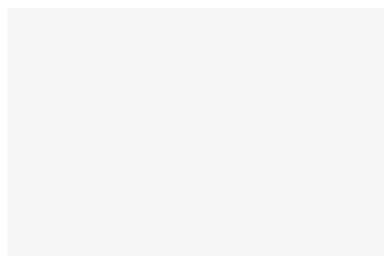
Nach Kritik und Sanktionsdrohungen erwägt Brasiliens Präsident Jair Bolsonaro einen Armee-Einsatz gegen die Amazonas-Feuer. [Mehr](#)



FREIHANDELSABKOMMEN

## 13'500 Schweizer Jobs: Avenir Suisse weibelt für einen US- Deal

Die Denkfabrik spricht von einer Win-Win-Situation: Von einem US-Schweizer-Freihandelsabkommen würden beide Seiten profitieren. [Mehr](#)



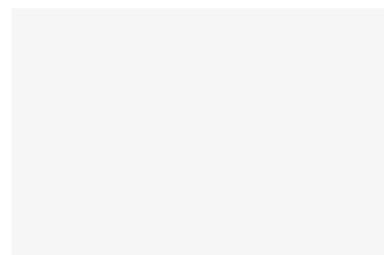
SPONSORED CONTENT

## Felfel – das Start-up macht Mitarbeiter froh

Familie gründen, Firma aufbauen und Tausenden

## Frauenanteil im Cockpit

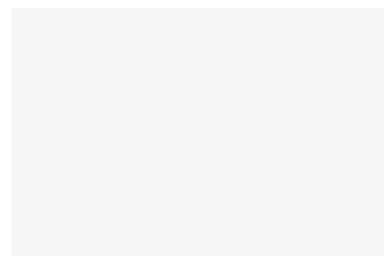
Die Airlines möchten den Frauenanteil in den Cockpits erhöhen – doch der Pilotenberuf bleibt eine Männerdomäne. Auch bei der Swiss. [Mehr](#)



FRÜHPENSION

## Frührente ist nicht günstig, aber man lebt nur einmal

Mit dem Gedanken spielen viele, aber kann man sich die Frühpension auch leisten? Die besten Tipps von Experten und einem Frührentner. [Mehr](#)



PUBLIREPORTAGE

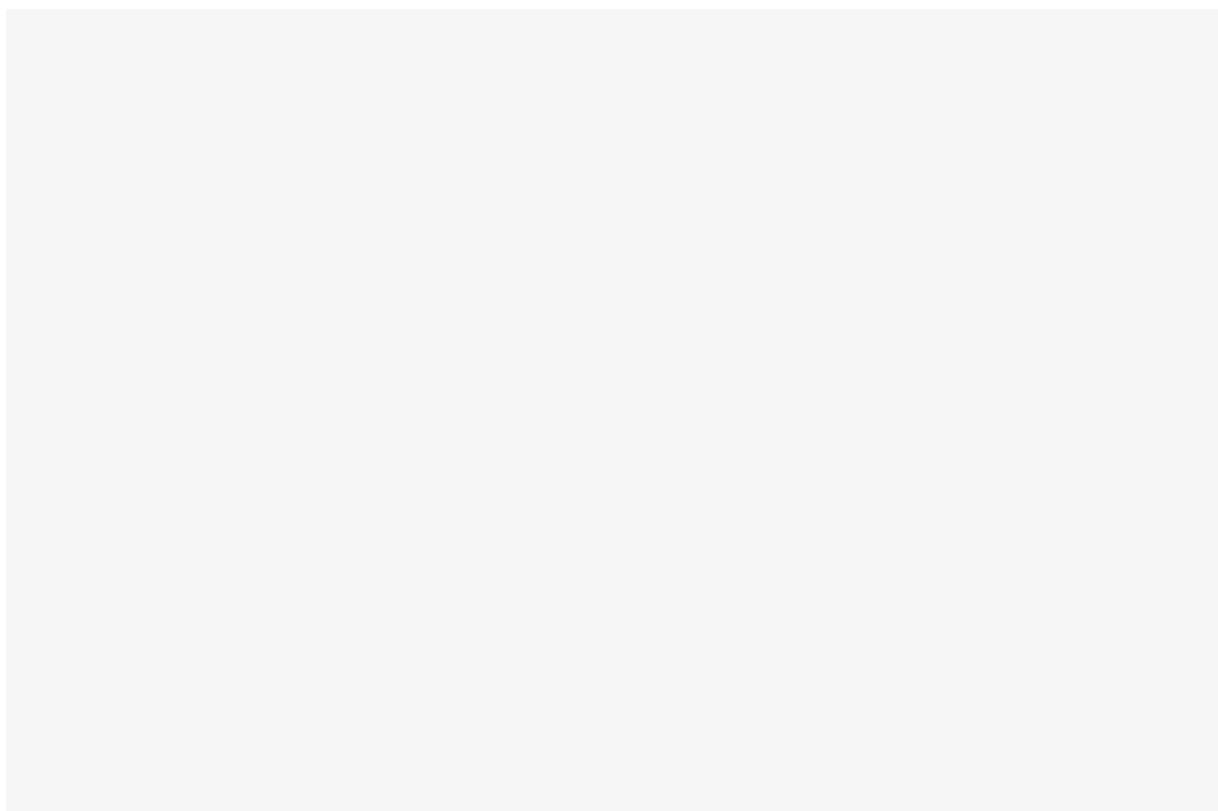
## Frische Impulse für ein innovatives Working Capital Management

Galbinec, Chef der traditionsreichen Kitesurfschule in Silvaplana, und Jaguars neuer ... [Mehr](#)

Angestellten preiswertes, gesundes Mittagessen ermöglichen: Das sind die Steiners. [Mehr](#)

Welche Ansätze im Working Capital Management (WCM) sind besonders erfolgreich und wie lassen sie sich umsetzen? Am Swiss WCM Summit 2019 erhalten ... [Mehr](#)

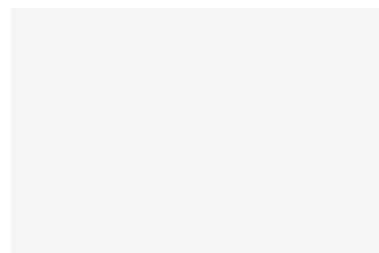
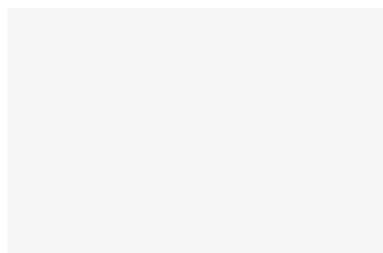
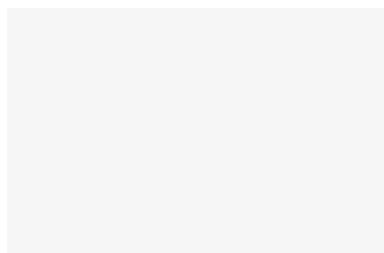
## UNTERNEHMEN



### BANKEN

## Die Goldmänner kommen

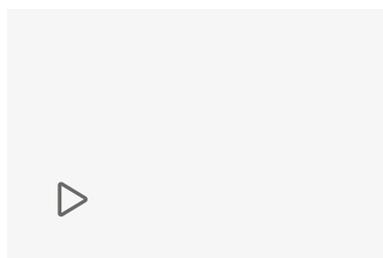
Die amerikanische Investmentbank will in Europa das Vermögensverwaltungs-Geschäft pushen. Die Schweiz spielt dabei eine zentrale Rolle. [Mehr](#)



#### DETAILHANDEL

## Migros-Zustell-Service Miacar fasst Zürich und Basel ins Auge

Gestartet in Bern, stehen nun weitere Landesteile auf dem Menu. Das Migros-Projekt Miacar will geografisch wachsen. Und beim Sortiment. [Mehr](#)



#### NESPRESSO

## Quizfrage: Ab wann wird George Clooney zur Parodie?

Israels Kaffeemaschinenhersteller Espresso Club wirbt mit einem George Clooney-Lookalike. Nestlé stört sich daran – aber nicht das Gericht. [Mehr](#)

#### MOBILITÄT

## Harley Davidson: Nach dem E-Töff kommt das E-Velo

Anfang Jahr zeigte Harley Davidson sein erstes Elektro-Motorrad. Nun folgt der zweite Streich: das Elektro-Velo. [Mehr](#)

#### ÜBERNAHMEPOKER

## Sunrise ist aufgeschreckt – zurecht, wie sich zeigt

An der Börse wird der harte Kurs von Sunrise abgestraft. Das ist ein schlechtes Signal mit Blick auf die UPC-Übernahme. [Mehr](#)

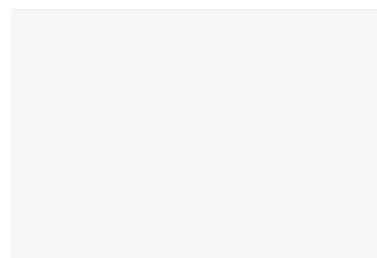


Von **Michael Heim**

#### ÜBERNAHME

## Nestlé setzt auf personalisierte Ernährung

Die Gesundheitssparte von Nestlé kauft das US-Vitamin-Unternehmen Persona. Damit steigen die Waadtländer in ein neues Geschäftsfeld ein. [Mehr](#)

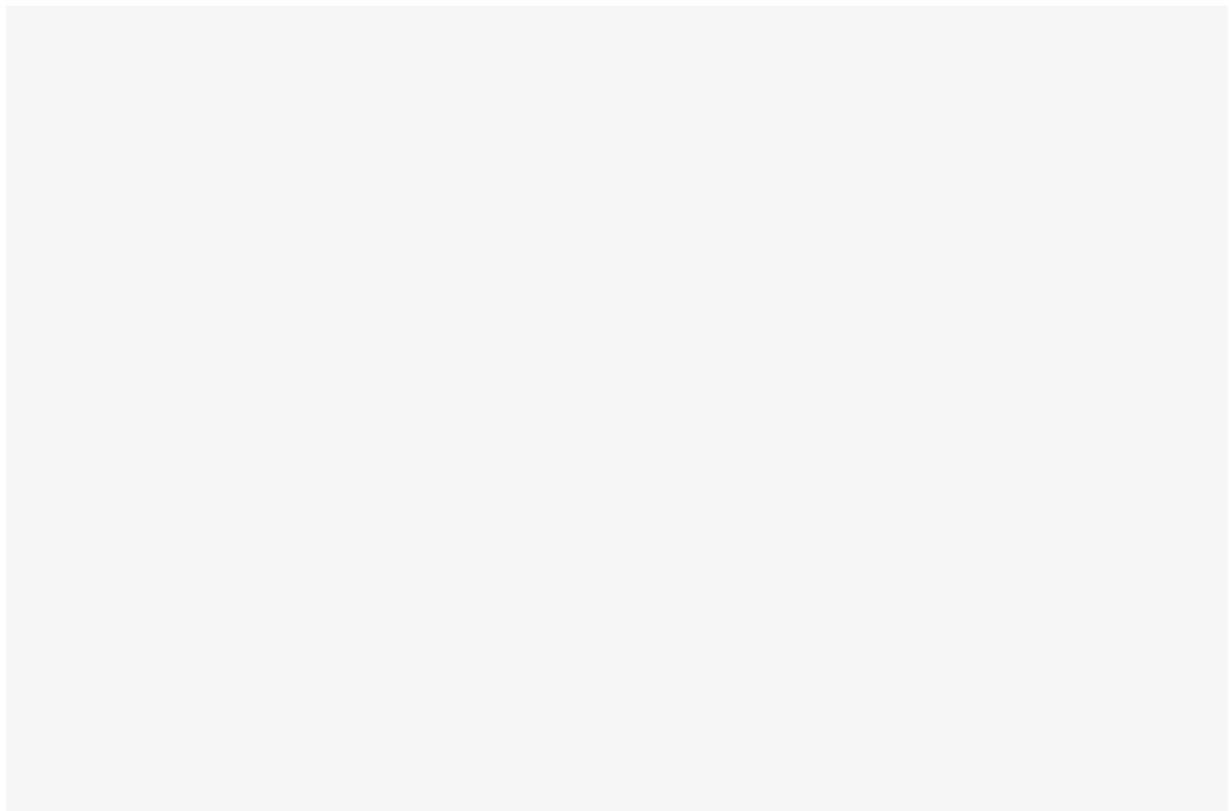


#### ÜBERNAHMEPOKER

## Sunrise: Verwaltungsrat erklärt Hauptaktionär den Krieg

Freenet wolle sich auf Kosten der anderen Aktionäre sanieren, so das Sunrise-Management. Der Kauf von UPC sei im Interesse des Unternehmens. [Mehr](#)

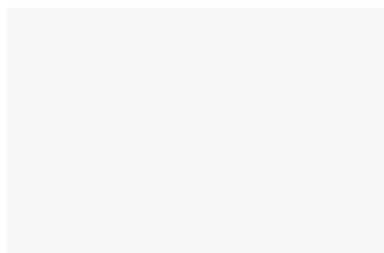
## KONJUNKTUR



## IMMOBILIEN

# In Zürich stehen weniger Wohnungen leer

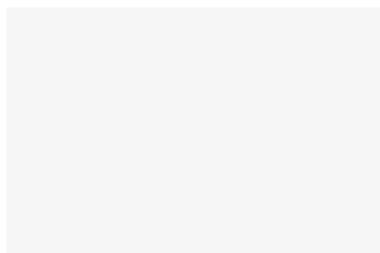
Anders als in der Gesamtschweiz sinkt die Zahl leerer Wohnungen. Besonders rar sind unbewohnte Objekte in der Stadt Zürich. [Mehr](#)



### KONJUNKTURPROGNOSE

## Rezession: Was die inverse US-Zinskurve bedeutet

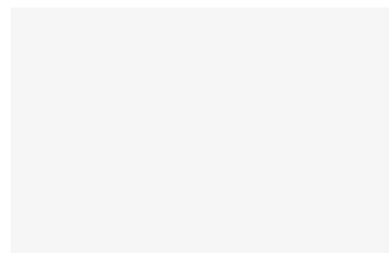
Wenn kurzfristige Staatsanleihen mehr rentieren als langfristige, droht eine Rezession, so



### EIGENHEIM

## Kleiner Tipp: Rechnen Sie mit einem Immobilien-Crash

Ein Blick zurück in die 1990er Jahre zeigt, wie dramatisch die Lage für



### KRISENSTIMMUNG

## Oswald Grübel: «Minuszinsen schüren nur Ängste»

Die Rezessionsangst belastet die Börsen. Der Ex-Grossbanker kritisiert die Geldpolitik und erklärt,

die Regel. Doch derzeit ist sie umstritten. [Mehr](#)

Eigenheimbesitzer und Banken beim nächsten Crash wieder werden dürfte. [Mehr](#)

warum weniger Wachstum die Zukunft ist. [Mehr](#)

## Lunch Topics

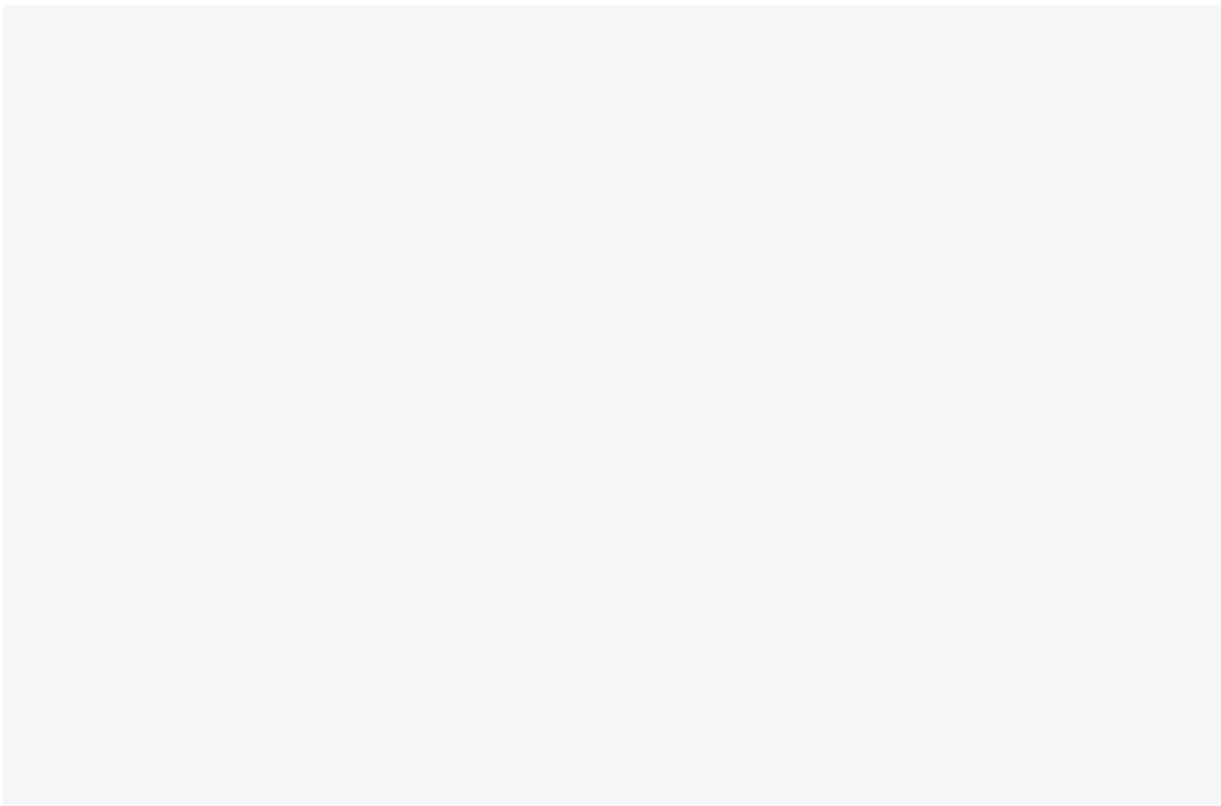
Der Newsletter der Handelszeitung-Chefredaktion sorgt mit den täglichen Lunch Topics für eine interessante Gesprächsgrundlage beim Business Lunch. Abonnieren Sie den kostenlosen Newsletter von Stefan Barmettler und Marcel Speiser.

Ihre E-Mail-Adresse\*

---

**Anmelden**

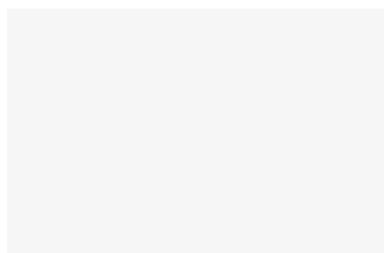
### INVEST



GOLD

# Mark Mobius: «Gold geht hoch, hoch, hoch»

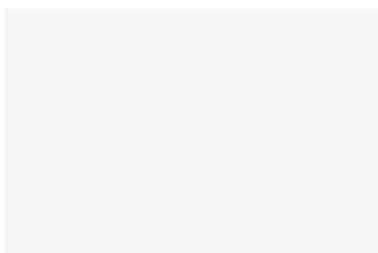
Für den Anlage-Guru steht fest: Man kann Gold momentan auf jedem Niveau kaufen. Ein Grund: die «Psycho-Währungen». Also Bitcoin & Co. [Mehr](#)



INVESTITIONEN

## Der weltgrösste Staatsfonds setzt stärker auf Nestlé

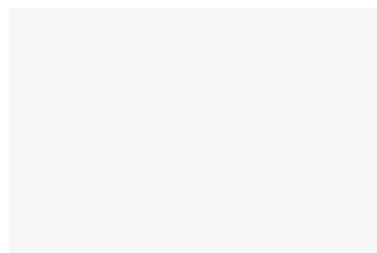
Die Milliarden des Norwegischen Staatsfonds fliessen auch in Schweizer Aktien. Nestlé war für ihn im zweiten Quartal der zweitstärkste Titel. [Mehr](#)



ANLAGENOTSTAND

## Investoren fliehen in Gold-ETFs

Mit Zuflüssen von 1000 Tonnen in börsengehandelte Fonds seit dem Tiefpunkt im Jahr 2016 entwickelt sich Gold wieder zum «sicheren Hafen». [Mehr](#)

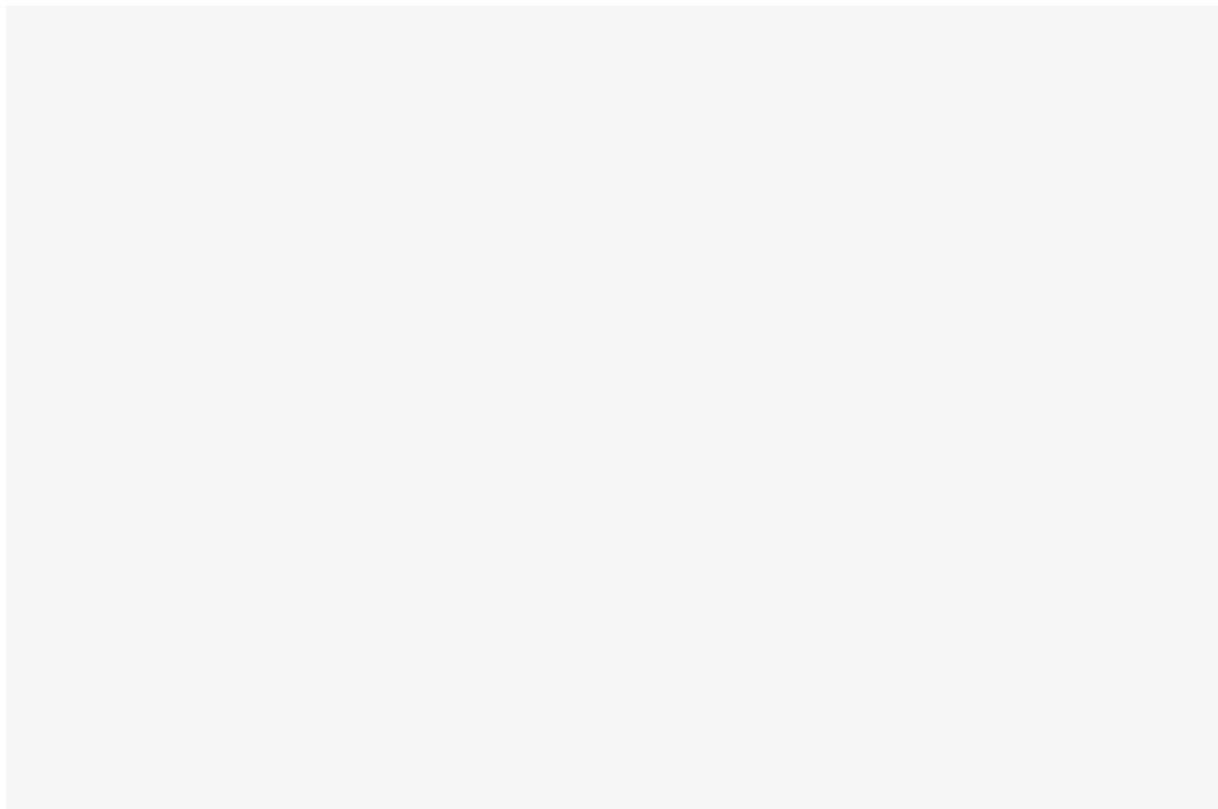


BÖRSENÄQUIVALENZ

## Brexit-Anhänger feiern die Schweizer Börse

Die SIX hat bisher nicht unter dem Ende der Börsenäquivalenz gelitten. Britische Politiker sehen sich deshalb in ihren Ansichten bestärkt. [Mehr](#)

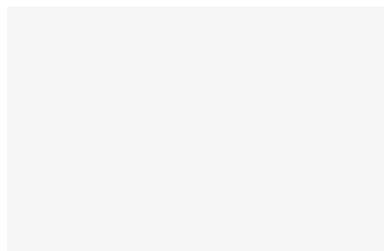
# BILANZ



PRIVATBANK LOMBARD ODIER

## Patrick Odier: «Welche Krise?»

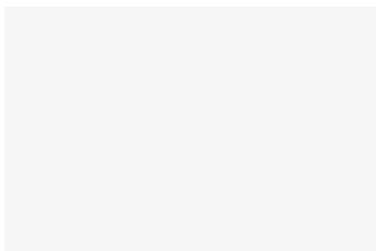
Senior Partner Patrick Odier über seine Nachfolge bei Lombard Odier, den Zwist im Partnerngremium und die Gerüchte eines möglichen Verkaufs. [Mehr](#)



MEILENKOENIG

### Die Oneway-Falle – Wie clevere Kunden überhöhte Preise umgehen

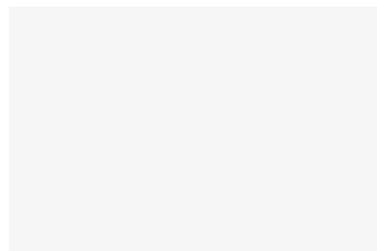
Oneway-Flüge sind oftmals teurer als Hin- und Rückflug zusammen. Doch die höheren Kosten lassen sich



ETF SPIDER

### Im Netz der grössten Spinne der Welt

Spider ist der älteste ETF sowie das mit Abstand am stärksten gehandelte Wertpapier auf dem Globus. BILANZ gibt einen exklusiven Einblick. [Mehr](#)



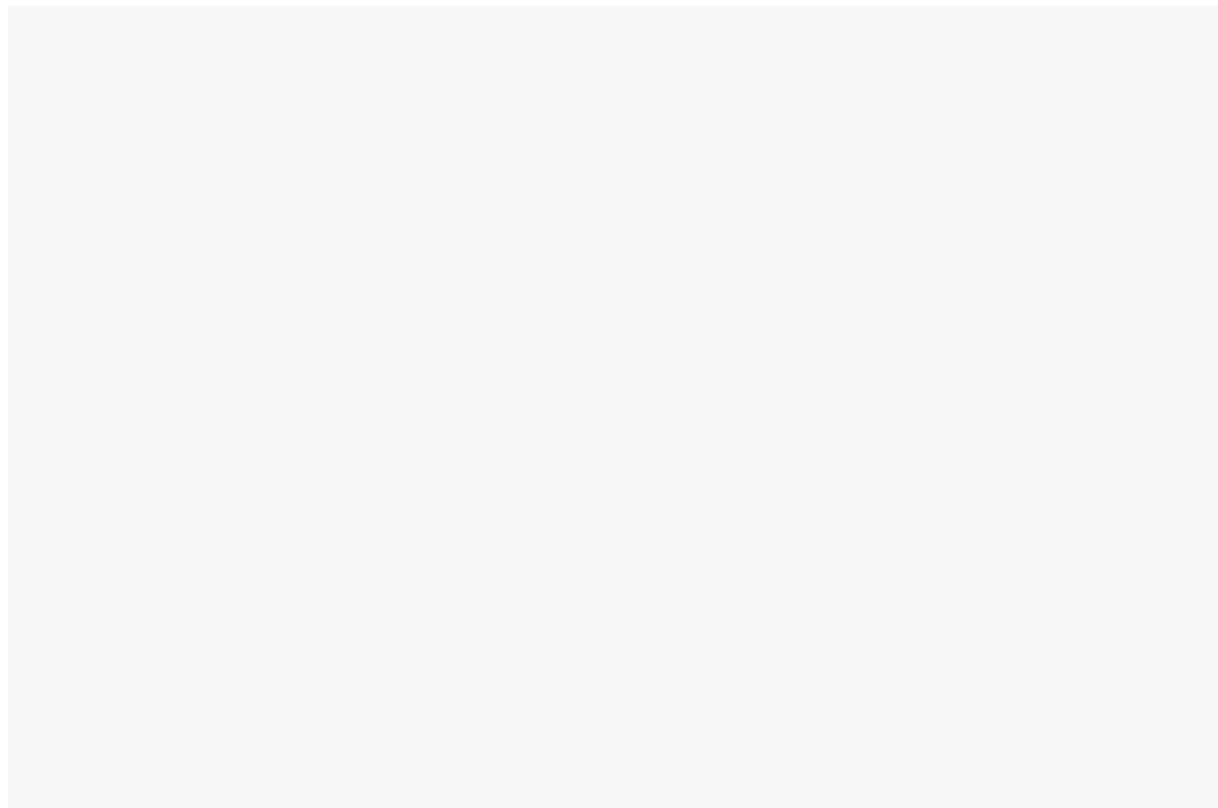
BERATER

### Von TeampLAYern und Egoisten

Sie sind Siegertypen und verstehen sich aufs Scheitern: Was Manager von Spitzensportlern lernen können. [Mehr](#)

vermeiden – mit einfachen  
Tricks. [Mehr](#)

## SPECIALS



DIALOG. IMPULSE. VERNETZUNG.

# Europa: Aufbruch statt Abbruch

Ideen, Gedanken und Impulse für eine starke Schweiz und ein starkes Europa. [Mehr](#)

SPONSORED CONTE...

**Immobilienanlage**

zum Special →

SPONSORED CONTE...

**Logistik 2019**

zum Special →

SPONSORED CONTENT

**Fachhochschul-  
Absolventen**

Weiterbildung ist in jedem  
Alter möglich und wird in

der Schweiz auch ausgiebig praktiziert. [Mehr](#)

## Videos

### Immobilien

## «Vieles deutet auf noch tiefere Hypothekarzinsen hin»

Im cash-Talk sagt Hypothekenexperte Florian Schubiger, warum die Hypo-Zinsen weiter sinken und sogar negativ werden könnten.

Quelle: Cash.ch



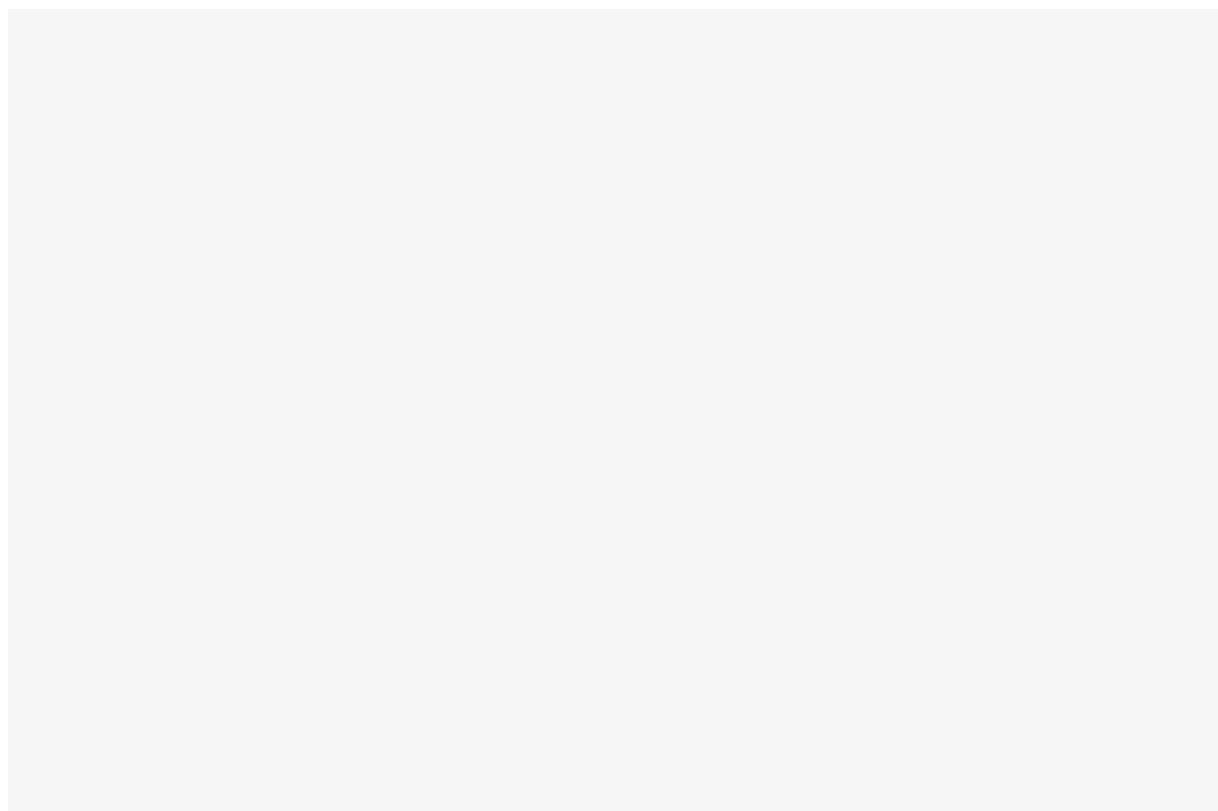
Immobilien  
«Vieles deutet auf noch tiefere Hypothekarzinsen hin»



E-Mountainbikes  
Der Boom, der Konflikte bringt



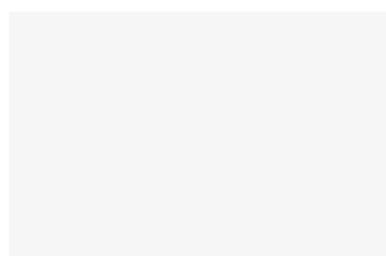
# cash



AUTOBRANCHE

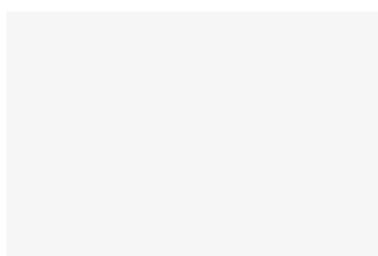
## Volkswagen erwägt Anteilskäufe bei Autozulieferer aus China

Volkswagen prüft unterrichteten Kreisen zufolge potenzielle Investitionen in chinesische Automobilzulieferer, um den Zugang zu ... [Mehr](#)



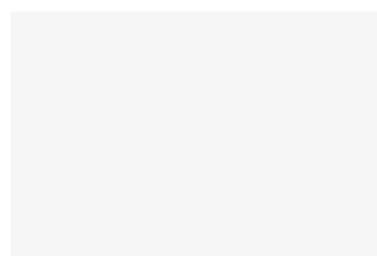
US-NOTENBANK

### Weltkonjunktur beeinflusst



STAATSANLEIHEN

### Pensionsfonds und Versicherer



+++BÖRSEN-TICKER+++

## Federal Reserve immer stärker

Die Geldpolitik der amerikanischen Notenbank Federal Reserve wird aus Sicht von Fachleuten immer stärker von Kräften ausserhalb der USA ...

[Mehr](#)

## gehen auf Nummer sicher bei Treasuries

Die diesjährige Rally bei US-Staatsanleihen wurde von einer ganzen Reihe von Faktoren angeschoben: Von der Nachfrage nach sicheren Häfen bis hin zu ...

[Mehr](#)

## Trump prügelt die Wall Street runter

Eine weitere Eskalation im Handelsstreit zwischen China und den USA hat den New Yorker Börsen am Freitag schwer zugesetzt. Die Anleger nahmen kurz ...

[Mehr](#)

Social Media

Besuchen Sie uns bei Facebook, LinkedIn & Co.



**MANAGEMENT**

WIRTSCHAFTSPOLITIK

# Konzernchefs finden den Shareholder Value zweitrangig

Von Tim Cook bis Jamie Dimon – 200 Chefs von US-Konzernen erklären gemeinsam: Die Interessen der Aktionäre stehen nicht mehr einfach zuoberst. [Mehr](#)

WIRTSCHAFTSPOLITIK

## Sprechen wir es aus: Der Neoliberalismus ist tot

Immer noch wird der sogenannte Neoliberalismus für alles und jedes beschuldigt. Doch längst ist das Denksystem überholt. Nur: Was kommt jetzt?

[Mehr](#)

UMFRAGE

## Die meisten Schweizer blicken unsicher in die Zukunft der Arbeit

Schweizer Arbeitnehmende sind zufrieden mit ihrem Job, so eine Umfrage. Doch

MÖBEL

## Ikea-Schweiz-CEO Scarpaleggia tritt ab

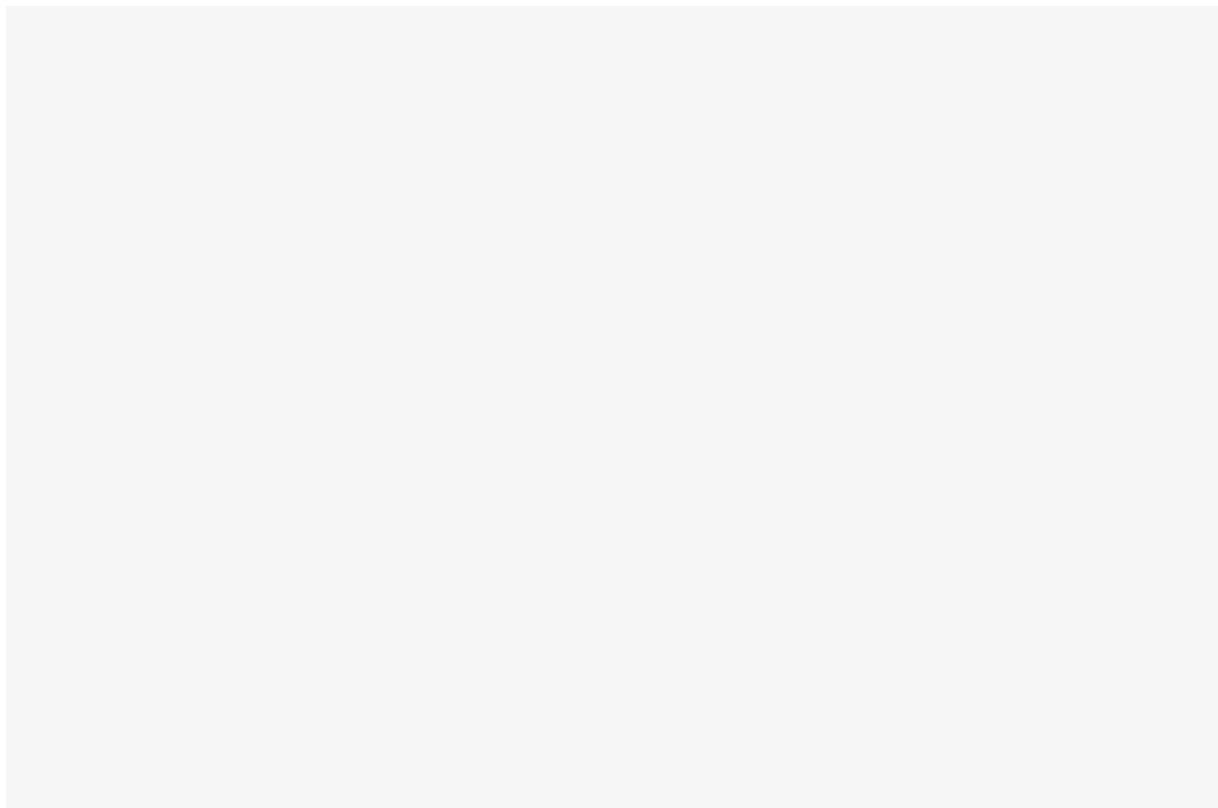
Nach neuen Jahren nimmt die CEO von Ikea Schweiz Simona Scarpaleggia den Hut. Dem Unternehmen

Von **Ralph Pöhner**

die Zukunft sehen viele mit  
gewisser Sorge. [Mehr](#)

bleibt sie dennoch erhalten.  
[Mehr](#)

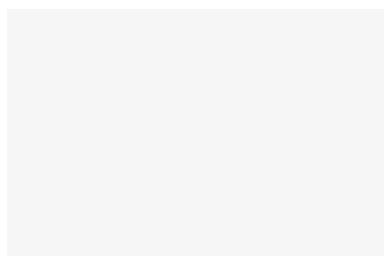
## THEMA: DER PREIS



### FLUGPREISE

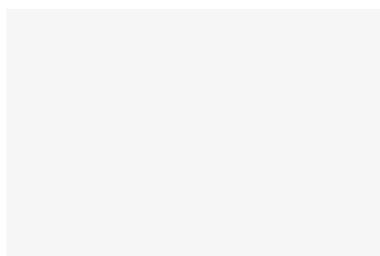
# Alles klar auf dem Ticket-Basar

Um die Airline-Buchungen ranken viele Mythen. Was stimmt? Was stimmt einigermassen?  
Und was ist Unsinn? [Mehr](#)



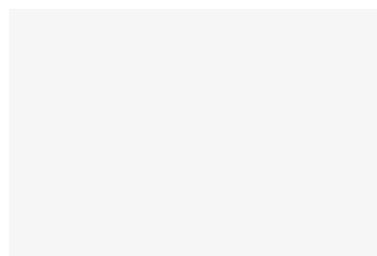
#### TIPPS

**Price is what you  
pay. Value is  
what you get**



#### HOCHPREISINSEL SCHWEIZ

**Preisüberwacher  
Stefan  
Meierhans: «Die**



#### KOSTEN UND PREISE

**Externe Kosten:  
Was wir nicht  
bezahlen**

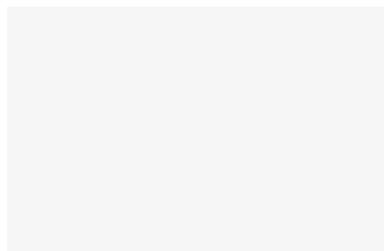
Alles hat seinen Preis, alles hat einen Wert. Wer den Unterschied durchschaut, hat schon viel gewonnen.

[Mehr](#)

## Schweiz hinkt hinterher»

Stefan Meierhans über faire Preise für Medizin und Telekom, den Postautoskandal und die Frage, ob Preisalgorithmen kontrollierbar sind. [Mehr](#)

Rauch beim Grillieren, CO2 beim Fliegen oder Zuglärm: Oft bezahlen nicht die Verursacher den Preis für ihre Taten. Und öfter, als wir denken. [Mehr](#)

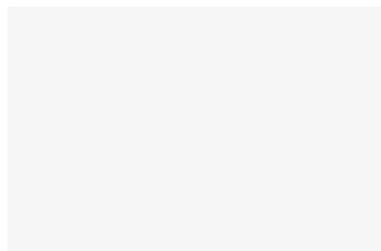


### SYMBOLPREIS

## Preise als Metaphern

Der Preis eines Big Mac ist auch ein Kaufkraft-Gradmesser. Und der Ölpreis ist mehr als das, was ein Fass Rohöl kostet.

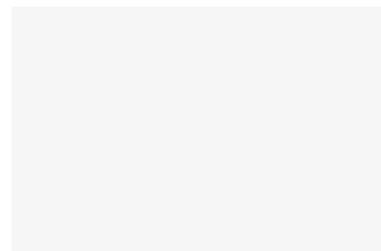
[Mehr](#)



### ABSURDE PREISE

## Echt jetzt? Diese Preise sind zum Kopfschütteln

Eine Zahnpasta für 99 Franken, ein Haus für ein Euro: Eine Tour du Monde der irrssten Preise. [Mehr](#)

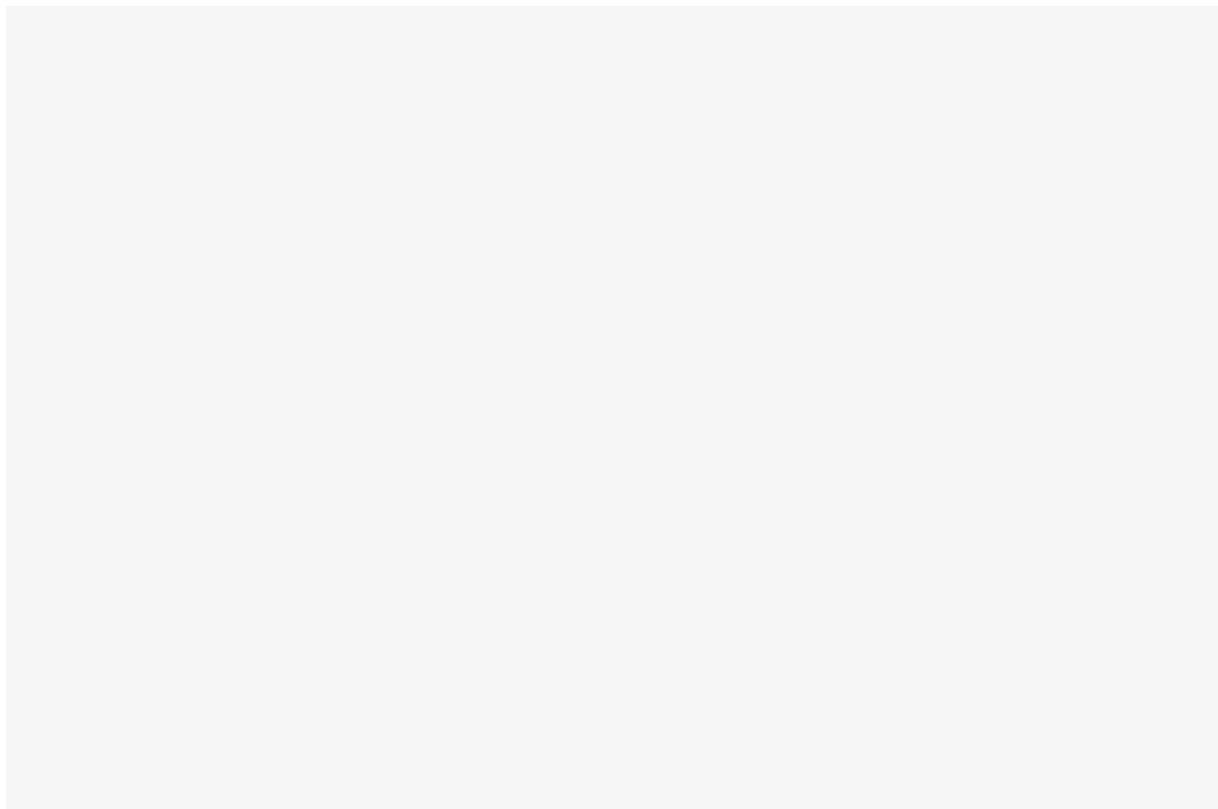


### KONSUM

## So hat sich das Haushaltsbudget in hundert Jahren verändert

In hundert Jahren hat sich der Konsum in der Schweiz stark verändert. Ein ungleicher Vergleich. [Mehr](#)

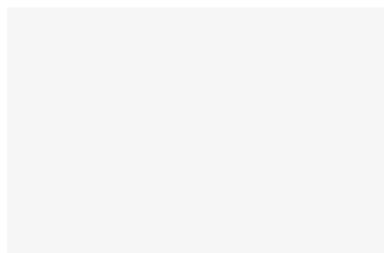
## DIGITAL SWITZERLAND



## DIGITALWÄHRUNG

# Facebook dämpft die Erwartungen an seine Digitalwährung Libra

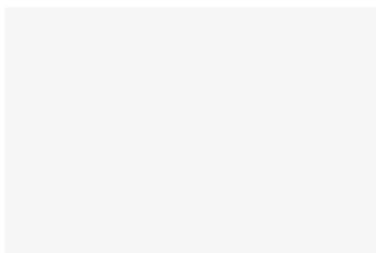
Die geplante Cyberwährung stösst auf Widerstand bei Regulatoren weltweit. Facebook glaubt nicht mehr daran, Libra bald lancieren zu können. [Mehr](#)



## SOFTWARE

### Huaweis Harmony wird in einen vernetzten TV eingebaut

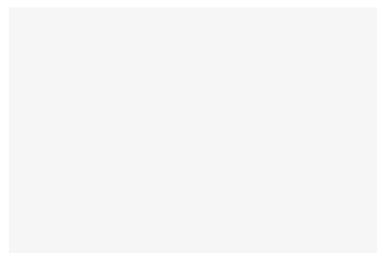
Huawei rollt sein neues Betriebssystem aus. «Harmony OS» kommt als Erstes in einem smarten



## AI

### Diese smarte Windel weiss, wann sie voll ist

Pampers, Logitech, Alphabet: Drei Konzerne entwickeln ein Baby-Windel-Überwachungsset. Damit Eltern immer alles unter Kontrolle haben. [Mehr](#)



## ALL YOU CAN DRINK

### Wann kommt die Kaffee-Flatrate in der Schweiz?

Ein Art Spotify für den Kaffee? Das Berliner Startup Bonaverde hat bereits 100 Läden als Partner. Ansatzweise gibt

Fernseher zum Einsatz.

[Mehr](#)

es das auch in der Schweiz.

[Mehr](#)

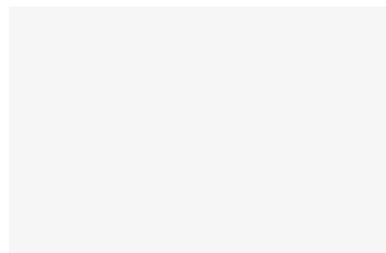
**ABONNIEREN**

# Handelszeitung Abonnement

Abonnieren Sie die «Handelszeitung» und lesen Sie jede Woche relevante Wirtschafts-Informationen für Entscheider und Investoren, ergänzt durch ausführlich behandelte Management-, Finanz- und Anlagethemen.

[Zum Aboshop](#)

## SCHWEIZER VERSICHERUNG

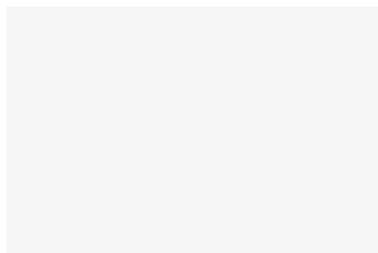


**ZURICH**

### **Keine «richtige» Allfinanz**

Dank Kooperationen mit Versicherungstechnologie-Start-ups sowie weiteren attraktiven Unternehmen will Zurich Cross-Selling-Möglichkeiten besser ...

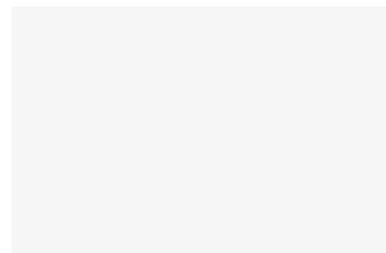
[Mehr](#)



**SWISS LIFE**

### **Alle auf eine Plattform**

Der Aussendienst der Swiss Life sowie der Vertriebskanal Swiss Life Select werden in einen neuen Geschäftsbereich «Kundenberatung und -betreuung» ... [Mehr](#)



**EXPATRIATES**

### **Heute hier, morgen dort**

Beim beruflichen Auslandsaufenthalt müssen Unternehmen und Arbeitnehmer den Vorsorgeaspekt genau abklären. Für Expatriates drohen Deckungslücken und ... [Mehr](#)

