

Der Run auf direkte Immobilienanlagen hält an

🕒 Lesezeit: 2 Minuten

Immobilien sind bei Investoren nach wie vor der Renner. Vor allem bei Wohnobjekten ist eine steigende Zahlungsbereitschaft zu beobachten.

Von **Anita Göckel**

am 20.11.2020, aktualisiert vor 4 Stunden

Die Corona-Pandemie konnte dem Interesse der privaten und institutionellen Investoren an Schweizer Immobilienanlagen bis anhin nichts anhaben. Nachdem zwar noch während des Lockdowns im März und April unsicher war, in welche Richtung sich der Immobilienanlagemarkt bewegen würde, bestätigen die neusten Zahlen auf dem Transaktionsmarkt nun eine weiterhin sehr hohe Zahlungsbereitschaft für Renditeobjekte.

Anita Göckel ist Immobilienberaterin bei Wüest Partner AG und wipswiss Mitglied.

Bei den Wohnobjekten hat sich die Dynamik jüngst gar nochmals erhöht: Von Mitte 2019 bis Mitte 2020 haben die Transaktionspreise hier qualitätsbereinigt um 4.1 Prozent zugelegt, wobei vor allem im zweiten Quartal 2020 ein deutlicher Anstieg zu beobachten war.

Hauptgrund für anhaltende Dynamik ist unterstützende Geldpolitik

Der Hauptgrund für die anhaltende Dynamik im Immobilienmarkt ist weiterhin bei der nationalen und internationalen Geldpolitik zu finden. Mit verschiedenen Massnahmenpaketen inklusive Senkung der Leitzinsen haben die Notenbanken auf die wegen der Corona-Krise drohenden Wirtschaftseinbrüche reagiert.

So wurden einerseits in vielen Ländern die Leitzinsen während der ersten Jahreshälfte gesenkt. Andererseits dehnten die Notenbanken die Anleihenkäufe in vielen

BILANZ Die 300 Reichsten

0 6 0 6 3 9 1 3
Tage Stund... Minut... Sekun...

Jetzt vorbestellen

Tiefzinsumfeld global nahezu zementiert.

Die Nachfrage nach Renditeobjekten

In Anbetracht der starken Nachfrage nach Renditeobjekten erstaunt es nicht, dass die Anfangsrenditen weiter sinken. Dies lässt sich unter anderem bei den Nettoanfangsrenditen für Topobjekte beobachten: Im Zürcher Wohnsegment sind diese von Mitte 2019 bis Mitte 2020 um 20 Basispunkte gesunken und liegen aktuell bei 1.4 Prozent.

Aber auch an den anderen Standorten lässt sich diese Entwicklung beobachten: Bei den Bandbreiten der Schweizer Bruttoanfangsrenditen sind nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie (Stichtag: Erklärung der ausserordentlichen Lage am 16. März 2020) nochmalige Rückgänge zu verzeichnen. Im Mittel aller beobachteten Transaktionen von Renditeliegenschaften bewegen sie sich derzeit um die 3.3 Prozent.

Dass die Bruttoanfangsrenditen bei den beobachteten Transaktionen auch nach dem Ausbruch von Covid-19 nochmals spürbar gesunken sind, hat – neben der verschärften Tiefzinspolitik – vor allem damit zu tun, dass in den letzten Monaten mehr «hochwertige» Liegenschaften gehandelt wurden als im Vorjahr.

Die Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften

Denn gerade in unsicheren Zeiten steigt die Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften mit stabilen Cashflows überdurchschnittlich stark an. Die Wahrscheinlichkeit, dass es in diesem oder im nächsten Jahr zu einer gegenläufigen Entwicklung der Geldpolitik kommt, ist wesentlich kleiner als die Möglichkeit weiterer Zinssenkungen.

Für die Schweizerische Nationalbank bedeutet diese Ausgangslage, dass sie limitiert ist, die aktuell sehr expansive Geldpolitik zu stoppen. Eher ist der Druck sogar gestiegen, die expansive Geldpolitik verschärfen zu müssen.

Das rege investorenseitige Interesse an Immobilienanlagen dürfte folglich noch andauern, wobei insbesondere bei Büroliegenschaften künftig wohl noch mehr Wert auf eine gut erschlossene Lage gelegt werden wird.

THEMEN PER E-MAIL FOLGEN

BILANZ Die 300 Reichsten

0 6 0 6 3 9 1 3
Tage Stund... Minut... Sekun...

Jetzt vorbestellen