



© Copyright Immoday

Francesca Boucard von Swiss Life Asset Managers: «Die Wahl des Sektors ist entscheidend»

05/04/2024 · Mathias Rinka · Immoday · ⌚ 6 min



Die makroökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen in der Schweiz präsentieren sich zu Beginn des Jahres 2024 so solide, dass *Swiss Life Asset Managers* von einer weiteren Stabilisierung am Schweizer Immobilienmarkt ausgeht. Die langfristigen Hypothekarzinsen sind im Schlussquartal 2023 bereits spürbar gesunken, und mit der Aussicht auf zwei Zinssenkungen durch die

Nationalbank im Jahresverlauf,

Datenschutz-Einstellungen

NEUESTE PUBLIKATIONEN

Höhenflug des Agios nicht kotierter Fonds

16/04/2024 · Immoday · ⌚ 4 min

Dominicé Swiss Property Fund: erfolgreicher Abschluss der Kapitalerhöhung

15/04/2024 · Immoday · ⌚ 5 min

Seit Anfang 2024 starker Anstieg der Anzahl Kapitalerhöhungen von Immobilienfonds

12/04/2024 · Immoday · ⌚ 4 min

VOM AUTOR VERWANDT

VOM THEMA VERWANDT

Flavio Lauener, CEO bei der PURE Funds AG: «Immobilien haben sich als Inflations-Hedge bewährt»

14 Feb 2024 · Mathias Rinka · ⌚ 4 min

SF Retail Properties Fund prüft Kapitalerhöhung ↑



Planungssicherheit – eine Chance, die Investoren aktiv nutzen sollten», sagt Francesca Boucard, *Head Real Estate Research & Strategy von Swiss Life Asset Managers*.

Ohne Fleiss kein Preis

Ausgelöst durch steigende Zinsen, seien die Transaktionsmärkte im 2023 ins Stocken gekommen, Finanzierungen wurden erschwert und Bewertungen litten ebenfalls teils. «Auch in 2024 sorgen generelle Schwierigkeiten im Baugewerbe, sowie allgemein bei der Kapitalbeschaffung, weiterhin für Hürden bei der Versorgung mit neuwertigen Flächen, wodurch bestehende Assets zu knappem Gut werden. Die aktuelle Investitions- und Bauaktivität bringt zum Ausdruck, wie selektiv Investoren im heutigen Umfeld agieren», erklärt Boucard.

Die fallenden Zinserwartungen würden nun Schwung in die Sache bringen. *Swiss Life Asset Managers* geht von einer anziehenden Transaktionsaktivität im zweiten Halbjahr 2024 aus. Sowohl die Nominalverzinsung von Staatsanleihen als auch die Hypothekarzinsen in der Schweiz seien seit den Höchstständen 2022 «deutlich gefallen». «Mittelfristig erwarten wir eine Stabilisierung, so dass wir bis Ende 2026 für die schweizerische Bundesanleihe von 1.1% ausgehen», so Boucard (Stand: März 2024).

Real Estate Index): «Es gibt eine Korrelation von Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit bei Immobilien»

31 Jan 2024 · Mathias Rinka ·
🕒 4 min

Solide Performance des Immobilienfonds Schroder ImmoPLUS

22 Nov 2023 · Mathias Rinka ·
🕒 3 Min

Fonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz neu an der Börse SIX kotiert

10 Nov 2023 · Mathias Rinka ·
🕒 4 min

Rückblick 82. Schweizer Immobiliengespräch: Alles digital oder was?

29 Jun 2021 · Mathias Rinka ·
🕒 4 min

80. Schweizer Immobiliengespräch

20 Oct 2020 · Mathias Rinka ·
🕒 6 min

5 Minuten mit Carine Hayoz, Co-Präsidentin von wipswiss und Gründerin von all arch projektentwicklung & beratung

13 Apr 2023 · Mathias Rinka ·
🕒 5 Min





Pandemie befinden. Ganz so einfach wie vor der Zinswende wird die Gewinnsteigerung im Immobilienbereich also nicht mehr. In den nächsten Jahren wird sich die Spreu vom Weizen trennen, und nur die Investoren, die sich aktiv mit ihren Portfolios und den darin enthaltenen Assets beschäftigen, auch in Zukunft anhaltende Wertschöpfung generieren.»

Reicht «Lage, Lage, Lage» noch aus?

Investoren dürften sich auch weiterhin am Leitsatz «Lage Lage Lage» orientieren, so die Forscherin. Es brauche aber künftig mehr als nur die Lage, um die Erträge zu erhalten, oder gar steigern zu können. In einem ersten Schritt sei die Wahl des Sektors entscheidend. «In der Schweiz glauben wir weiterhin stark an das Wohnsegment. Die Nettozuwanderung lag über die vergangenen zwölf Monate bei rund 100'000 Personen, und wir erwarten, dass diese auch weiterhin über den Vorjahren liegen wird.»

Durch ein nach wie vor knappes Angebot würden die Marktmieten für Wohnraum entsprechend um 1 bis 5% gegenüber dem Vorjahr steigen. «In den Städten sogar noch mehr - damit ist der mittelfristige Ertragszuwachs gesichert», sagt Boucard.





Swiss Life Asset Managers davon aus, dass auch die Nachfrage nach Büroflächen konstant bleiben wird. Im Vergleich zur Vergangenheit sei man dennoch hier vorsichtiger geworden, weil die Ansprüche an die Flächen, neben der Lage, sowie die Ausbaustandards und, vor allem, die ESG-Anforderungen, nochmals stark zugenommen hätten. «Die zuletzt erschienenen Daten bestätigen, dass Geschäftsflächen an Bestlagen am gesuchtesten sind, obwohl gewisse Firmen ihre Büroflächen abbauen wollen», so Boucard.

«Prime» bleibt im Investorenfokus

Gemäss *CBRE* stieg, in gewissen Vororten, die Verfügbarkeitsquote im vierten Quartal 2023 auf 9,8% an, während sie in *Central Business Districts (CBDs)* mit 3,8% vergleichsweise tief liegt. Entsprechend verhalten sich die Angebotsmieten: gemäss neueren Zahlen von Wüest Partner seien diese, in der Schweiz, rückläufig für Büroflächen. Gleichzeitig steigen sie aber in den Topmärkten Zürich und Genf, und verharren in den anderen grösseren Städten leicht über vorpandemie-Niveau. «Prime bleibt also im Fokus der Investoren», meint Boucard.

Neben strukturell attraktiven Sektoren wie Wohnen oder Gesundheitsimmobilien, getrieben durch die Alterung der Gesellschaft, werde es in den nächsten





«Die Investoren sollten bereit sein, solche Möglichkeiten zu prüfen, sobald sie sich ergeben.»

Mathias Rinka - Immoday.ch

NEWS **ESG** **INTERVIEW**

KAPITALMARKT TRANSACTIONEN **MARKTÜBERBLICK**

RECHTLICHER RAHMEN **VIDEO**



Anmeldung für den
Newsletter

