

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wie entwickeln sich die Preise von Renditeimmobilien in der Corona-Krise?



Fabio Gloor

MSc Real Estate FH
Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Einführung der Negativzinsen hat die Nachfrage nach einer sicheren Kapitalanlage erst recht verstärkt. Vermietete Liegenschaften, sogenannte Renditeobjekte, gelten bei vielen privaten Investoren als sichere Kapitalanlage. Doch waren Renditeobjekte in den letzten Jahren eine gute Geldanlage? Das IAZI, unter der Leitung von Donato Scognamiglio, liess bereits vor rund zehn Jahren verlauten: «Renditeliegenschaften haben Investoren weder über eine längere noch über eine mittlere Haltedauer enttäuscht.» Diese Aussage wurde mit den steigenden Preisen für Renditeimmobilien begründet, da im Zeitraum von Ende 2003 bis 2011 ausgenommen von einigen Quartalen, die Preise stetig gestiegen sind. Im Durchschnitt verteuerten dies die Liegenschaften in dieser Zeit um etwa ein Drittel. Doch aktuell stecken wir in der Corona-Krise, welche in diversen Branchen Unsicherheit auslöst. Der Immobilienmarkt zeigt sich jedoch weiterhin robust und hat die Investoren nicht enttäuscht. «Der Immobilienmarkt hat sich verglichen mit anderen Wirtschaftszweigen insgesamt als krisenresilient erwiesen.» liess sich IAZI zitieren. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass Renditeobjekte für Investoren seit Jahrzehnten ein sicheres Pflaster scheinen.

Die Immunität gegen Corona scheint bei Renditeliegenschaften vorhanden zu sein

Zu Beginn der Corona-Krise im Jahr 2020 löste die Unsicherheit jedoch eine Verlangsamung im stets steigenden Trend aus. Gemäss IAZI ist die Performance im Jahr 2020 nicht so hoch ausgefallen wie im Vorjahr. Sie betrug im Schnitt noch rund 5,8%, wobei sie im Vorjahr noch bei 6,2% gelegen hatte. Am deutlichsten fiel der Rückgang im Segment der Geschäftsliegenschaften aus. Von 5,2% im Vorjahr ist sie auf 4,5% gefallen. Die durchschnittliche Rendite bei Wohnliegenschaften betrug 6,7% (7,1%) und bei gemischt genutzten Liegenschaften 6,0% (6,2%). Trotz diesen Rückgängen im 2020 bleibt Scognamiglio optimistisch, stützt sich auf die Theorie und sagt: «Nach wie vor bleiben Immobilien eine begehrte Anlage bei volatilen Aktienmärkten und einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung.»

„Betongold“ ist bis anhin weitgehend immun gegen Corona

Investitionen in Wohnliegenschaften bleiben attraktiv

Auch die Raiffeisen Bank sieht die Situation ähnlich und schreibt in Ihrem Immobilienbericht: Investitionen in Wohnrenditeliegenschaften bleiben attraktiv. Die Trends von

REALIT TREUHAND AG Ausgabe August 2021



www.realit.ch

Onlinehandel sowie Home-Office, welche durch die Corona-Krise nochmals verstärkt wurden, werden das Segment von kommerziell genutzten Liegenschaften herausfordern.

Auf Grund von hohen Leerständen sagt die Raiffeisen voraus, dass der Mietwohnungsmarkt zu einem Mietermarkt werden könne. Dies wird unter anderem durch die 11 Tage, welche eine Wohnung im 2020 länger ausgeschrieben werden musste als noch im 2013 begründet. Als weiterer Grund kann auch die sinkende Neumiete genommen werden. Diese werden vor allem da, wo die lokalen Leerstände bereits eher hoch sind, weiter sinken. Im Jahr 2020 wurden gemäss dem Bericht der Credit Suisse 26'000 Mietwohnungen baubewilligt. Verglichen mit den Zahlen aus dem Zeitraum von 2016 bis 2018 ist dies deutlich weniger. Jedoch laut der CS, wohl noch zu viele, um einen baldigen Abbau der Leerstände zu bewirken. Der markante Rückgang erneut eingereicherter Baugesuche deutet jedoch darauf hin, dass es sich bei der leichten Beruhigung der Bautätigkeit tatsächlich um einen Trend handelt, der noch mindestens zwei bis drei Jahre Bestand haben dürfte. 2020 wurden gemäss der CS Neubaugesuche für 27'000 Mietwohnungen eingereicht – der tiefste Wert der letzten 6 Jahre.

Im Sektor der Büroliegenschaften wird ein Preisrückgang erwartet

Auch die Beurteilung von Fahrländer Partner AG folgt der generellen Meinung: «Für Büroimmobilien sind 2021 insgesamt weitere Preisrückgänge zu erwarten». Dies wird durch die rückgängigen Mieten, die hohen Leerstände und vor allem durch die Unsicherheit der Investoren begründet. Fahrländer Partner AG erwartet bei Mehrfamilienhäusern hingegen trotz Corona-Krise keinen substanziellen Rückgang der Marktmieten. Die Situation wird so eingeschätzt, dass ausserhalb der Toplagen die Verkaufspreise von Altbauten eher sinken und auch der Preis von Neubauten nicht mehr viel Spielraum hat.

Preissteigerung Renditeliegenschaften in den letzten 15 Jahren

Die Preise haben sich bei Wohnliegenschaften im Schweizer Schnitt von 2005 bis Ende 2020 jährlich um 3,9% erhöht. Im Vergleich dazu haben die Preise der gewerblich genutzten Renditeliegenschaften in den letzten 15 Jahren im Schnitt um 2,5% pro Jahr zugelegt. Die Wertsteigerungen bei Wohnliegenschaften waren im Schnitt somit 1,4% höher.

Preise für Renditeimmobilien sind eher hoch

Gemäss unserer Einschätzung auf Grund von Gesprächen mit Kunden, Interessenten, Branchenkennern und Investoren, ist es momentan schwierig, an rentable (Bruttorendite >4,2%), gute Objekte zu kommen. Bei der Nachkalkulation zwischen der Schätzung vor dem Verkauf und dem effektiven Verkaufspreis fällt auf, dass sich bei Renditeimmobilien die Preise teilweise vom Wert der Liegenschaft ablösen können. Einerseits freut es uns, wenn es uns gelingt als Vermittler zu Bestpreisen – meistens mittels Bieterverfahren – verkaufen zu können, andererseits zeigt es uns jedoch auch die Übertreibungen am Markt auf. Die Realität ist, dass Investoren zurzeit sehr hohe Preise bezahlen, um Negativzinsen auf dem Bankkonto zu umgehen. Zudem zieht die Teuerung wieder etwas an, was zu neuen Inflationsbefürchtungen kommen könnte. Deshalb suchen Investoren Inflationsschutz und Sicherheit im Betongold. Renditeobjekte sind sehr nachgefragt und es kann sich je nach Situation lohnen, die Gewinne der letzten Jahre mit einem Verkauf zu realisieren.

Wir teilen unsere professionelle Markteinschätzung mit Ihnen

Beschäftigen Sie sich aktuell mit dem Kauf oder Verkauf einer Renditeliegenschaft? Durch unsere Erfahrung in der Planung, Realisierung, Vermarktung und Bewirtschaftung können wir unsere Kunden vollumfänglich bei der Akquisition oder beim Kauf einer Renditeliegenschaft unterstützen und bieten Ihnen auch die Möglichkeit einer professionellen Verwaltung von Ihren Liegenschaften an.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Checkliste für den Kauf einer Renditeliegenschaft?

- Verkehrswertschätzung
- Alter des Objekts
- Bauprojekte in der Nähe
- Ertragslage kritisch prüfen
- Grundbucheinträge prüfen
- Leerstandrisiko mitberücksichtigen
- Finanzierung prüfen
- Klumpenrisiko vermeiden
- Objekt und Lage beurteilen
- Wohnungsmix analysieren
- Grundrisse / Lift / Tiefgarage
- Haustechnik analysieren
- Erneuerungsfonds planen
- Steuerfolgen abklären
- Verwaltung beauftragen

Entwicklung der Preise von Wohnliegenschaften

(Quelle: Wüest Partner)

Wohnen	Ø Veränderung der Preise für Renditeliegenschaften (2005-2020)
Schweiz	3.9%
Zürich	4.0%
Ostschweiz	3.4%
Innerschweiz	3.1%
Nordwestschweiz	3.8%
Bern	4.2%
Südwestschweiz	4.0%
Genfersee	4.3%
Westschweiz	4.5%
Renditeliegenschaften	2.5%
Geschäft Schweiz	

realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch