

# Immobilien

## And The Beat Goes On...

Von Dr. Andreas Bleisch, Verwaltungsrats-Vizepräsident Wüest & Partner AG



Allen Unkenrufen zum Trotz: Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich nach wie vor robust und die Zuwanderung hält an. An der Zinsfront haben sich Anfang dieses Jahres zwar gewisse Lebenszeichen gezeigt, jedoch ist diese Entwicklung nun schon wieder zum Stillstand gekommen. Alle Zutaten für ein günstiges Immobilienumfeld sind damit nach wie vor vorhanden – der Boom hält an.

Erfreulich sieht aus Investorenperspektive die Situation bei den Wohnungsmieten aus. Obwohl der schweizweite Angebotspreisindex für Wohnungen 2012 nur noch leichte Anstiege verzeichnete, sprechen die Nachfragedaten nicht für eine Trendumkehr in diesem Segment. Selbst ein vorübergehendes Marktgleichgewicht scheint noch nicht in Sichtweite zu sein. Für die kommenden Monate geht Wüest & Partner deshalb von einem leichten Mietpreisanstieg bei den angebotenen Wohnungen aus.

Auch bei den Geschäftsmieten sind bisher die erwarteten Einbrüche ausgeblieben. Der gesamtschweizerische Angebotspreisindex zeigte im letzten Jahr sogar nach oben – bedingt allerdings durch die zunehmende Anzahl an angebotenen Flächen, die über gute Qualität und eine sehr gute Lage verfügen. Die Spitzenmieten an Toplagen sind jedoch auf hohem Niveau etwas unter Druck geraten. Zudem gewähren die Eigentümer vermehrt monetäre Anreize wie beispielsweise die Finanzierung von Mieterausbauten, mietfreie Perioden oder Staffelmieten, was zusätzlich die effektiven Mieteinnahmen drückt. Bei den Geschäftsmieten rechnet Wüest & Partner,

insbesondere angesichts der noch immer hohen Bautätigkeit, für die kommenden Monate mit leichten Rückgängen.

Hinsichtlich der bezahlten Renditen erregten in den letzten Monaten einige spektakuläre Transaktionen von Geschäftliegenschaften an sehr guten Lagen Aufsehen. Spitzenrenditen von teilweise klar unter 3% konnten auch im Bereich von innerstädtischen Mehrfamilienhäusern beobachtet werden. Und trotz dieser sinkenden Renditen suchen die Investoren weiterhin verzweifelt nach Schweizer Immobilien. Nicht nur Private aus dem In- und Ausland werden durch die hohen Unsicherheiten im Euro- und Dollarraum, Inflationsängste sowie tiefe Zinsen in den Safe Haven «Frankenrealwert» getrieben. Es sind auch die Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen, die mangels Anlagealternativen auf Immobilien setzen.

Diese Toptransaktionen sind aber nur ein Teil der Realität. Noch immer gibt es zahlreiche Transaktionen auf moderatem Niveau. Jenseits des Core-Segementes, zu dem Mehrfamilienhäuser und Geschäftliegenschaften an Toplagen gehören, sind die Renditen eher am steigen als am sinken. Der Grund dafür ist klar: Die oben erwähnten Käufergruppen sind tendenziell risikoscheu. Sie fokussieren auf vermeintlich sichere Lagen und «pflegeleichte» Objekte. Bei Einkaufszentren in der Schweiz beispielsweise lassen sich Nettoanfangsrenditen von gegen 5% finden. Bei Industrieliegenschaften kann es auch deutlich mehr sein.

Im internationalen Umfeld sind die Preise vielerorts im letzten Jahr wieder gestiegen. Auch wenn einige Märkte bereits wieder stolze Preise aufweisen, die Risk-Spreads (Aufschlag der Renditen von Top-Immobilien im Vergleich zu einer Staatsanleihe) sind in den meisten Ländern infolge der tiefen Verzinsung der Staatsobligationen deutlich gestiegen. Die eher risikoscheuen Anleger bevorzugen Märkte wie Deutschland oder Kanada oder die nordischen Länder. Auf der anderen Seite können gebeutelte Märkte wie Spanien oder Irland interessante Einstiegsbedingungen bieten. Eher schwierig präsentiert sich demgegenüber die Lage für Büroimmobilien in den Niederlanden. Das Land war zu lange einer der Hotspots – vor allem für deutsche offene Fonds. In der Folge wurden zu viele Büros erstellt, mit der Folge von kaum abbaubaren Leerständen. Zudem steht derzeit eine grosse Verkaufswelle der deutschen offenen Fonds bevor.

[bleisch@wuestundpartner.com](mailto:bleisch@wuestundpartner.com)  
[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)