

Immobilienkapitalanleger befinden sich nicht mehr im "Wunderland"



In den letzten 20 Jahren waren wir auf dem Schweizer Immobilienmarkt verwöhnt. Es gab nur einen Zyklus. Die Nuttermärkte haben alle Beteiligten mit stetiger oder sogar wachsender Nachfrage erfreut und die Kapitalmärkte haben mit erst sinkenden und dann Zinsen auf niedrigen Niveaus für automatische Wertsteigerungen sowie jetzt stabilen Werten gesorgt. Jetzt spielen die Parameter leicht verrückt: Zinslandschaft, Wirtschaftslage, Zahlungsbereitschaft in einzelnen Sektoren, politische Einflussnahme und aufgrund von Basel IV ein verändertes Finanzierungsverhalten der Banken vernebeln das bisher so klar zu scheinende Bild. Es gibt also signifikante Herausforderungen nach einem fast 20-jährigen Zyklus.

Trotz dieser Imponderabilien halten Institutionelle an der direkten Immobilienanlage in der Schweiz fest und wollen diese ausbauen. Zinsen sinken wieder und um den Franken nicht noch stärker werden zu lassen, ist die Nationalbank sogar bereit Negativzinsen wieder in Kauf zu nehmen. Dies wird die Renditen sinken lassen. Gleichzeitig nehmen Regulationen, politische Einflussnahme, Einsprachen sowie die Dauer und die Komplexität von behördlichen Prozessen enorm zu. Damit wird marktwirtschaftliches Handeln enorm eingeschränkt. Wirtschaftliche Sanierungen in stark regulierten Regionen sind kaum noch möglich. Investoren weichen vermehrt auf die Agglomerationen, was einen Einfluss auf das Wohnungsangebot hat: geringere Quantität in urbanen Räumen bei Nachfrageüberhang und geringere Qualität durch fehlende Sanierungen.

Und auf den Nuttermärkten? Die einen «retten» sich in Nischenmärkte wie Data Center, Betreiberimmobilien, Logistik. Für institutionelle Investoren ist und bleibt Wohnen der Sektor der Wahl. Mieter sind mit steigenden Mieten, steigenden Kosten für die Lebenshaltung und einer grösser werdenden Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt konfrontiert. Somit sind steigende Mieten je nach Lage nicht gesichert. Kapital- und Nuttermärkte werden sich unterschiedlich entwickeln. Damit kommt wieder etwas Salz in die Suppe der Immobilienanlage. Lassen Sie sich also nicht vom süssen Gift automatischer Wertsteigerungen täuschen. Die Rendite wird in der institutionellen und damit langfristig orientierten Immobilien-Kapitalanlage nicht aufgrund der Zinsstrukturen verdient, sondern im operativen Management der Immobilie. Damit stehen die Nachfrage sowie Höhe und Stabilität des Cashflows– in allen Sektoren im Fokus. Dieser ist letztlich entscheidend für die Qualität der Immobilienanlage. Wir in der Immobilienwirtschaft sollten aufwachen, denn wir sind nicht mehr im Wunderland.

Bleiben Sie diskursfähig und seien sie herzlich gegrüsst.
Stephan Kloess

Inspiriert durch die Studie «Alice raus dem Wunderland» durchgeführt in 2024 vom IFZ und KRE. Mit 51% des Gesamtkapitalanlagevermögens hat die Studie eine hohe Repräsentativität erreicht.