

All-Time-High



In der Sprache der Börsianer sind Begriff und Inhalt des All-Time High bei liquiden Anlagen schon lange verankert. In der illiquiden Immobilienwelt ist weder der Begriff in der Breite bekannt noch wird der Inhalt explizit diskutiert. Themen, die nicht diskutiert werden, können aber – wenn nicht gar umso mehr – existent sein. Immobilien sind zyklisch. Dies gilt für alle Arten von Immobilien. Selbstverständlich unterscheiden sich Zyklen hinsichtlich Standorten und Nutzungsarten. In Büroimmobilienmärkten ist die Zyklizität noch stärker ausgeprägt. Akzeptiert man die Gesetzmässigkeit des Zyklus, so ist ihm inhärent, dass es Höchst- und Tiefstwerte gibt. All-Time-Highs sind historische

Höchstwerte in Märkten. Treiber der Immobilienpreise sind abgesehen von Nachfrage und Angebot, die Zinsstruktur auf dem Kapital und die erzielbaren Mieterträge auf den Nutzermärkten.

Für eine historische Betrachtung kann man den wohl ältesten Hauspreis-Index heranziehen. In der Herengracht zeigt die Zeitreihe ab 1625 ein Höchst in 1719. Folgend ging es in Etappen bis um 1800 abwärts, als ein historisches Tief erreicht wurde. 1789 begann mit der französischen Revolution der wirkliche Absturz. Von 1719 bis in das Jahr 2000 haben die Preise benötigt, um sich inflationsbereinigt wieder zu erholen. Auch wenn viele Investoren, wie Pensionskassen und Family Offices gerne langfristig oder über Generationen anlegen: 281 Jahre als Anlagehorizont hat bisher wohl kaum jemand unter der Perspektive der Kapitalanlage in seine Anlagestrategie geschrieben.

Frankfurt am Anfang dieses Jahrtausends: der Quadratmeterpreis für Top Innenstadtlagen lag in 2001 bei 53.70 €/qm und Monat. Seither wurde dieser nicht mehr erreicht. Im ersten Quartal 2025 lagen die Spitzenmieten bei ca. 51 €/qm und Monat. Wieder nah dran am damaligen Höchst, aber eben nur nah dran. In Zürich lag die Höchstmiete 1991 bei Büroimmobilien bei ca. CHF 1'250/qm p.a., die dann auf ca. CHF 630/qm p.a. abstürzte. Das Hoch von 1991 wurde in 2001 wieder eingestellt. Dann aufgrund der Finanzkrise ein erneuter Absturz auf knapp CHF 800 CHF/qm. Die Spitzenmiete wurde nicht mehr erreicht. Aktuell liegt sie bei CHF 975/qm p.a.

Somit ist klar: Der Investitionszeitpunkt im Zyklus relevant für die künftige Performance. Marktzyklen können nur schwer aktiv erfolgreich «gespielt» werden, dennoch ist eine Standortbestimmung im jeweiligen Zyklus möglich. Und Antworten darauf, inwieweit Potentiale auf der Seite der Zinsstruktur und der Mieterträge vorhanden sind, ist Aufgabe von Investoren und lassen sich finden. Dies um Werte künftig halten oder steigern zu können.

Auch für Immobilien gilt: Timing matters – vergessen Sie es bei Ihren Investments nicht.

Bleiben Sie diskursfähig und seien sie herzlich gegrüsst.

Stephan Kloess