

Wenn Renditeliegenschaften nicht mehr rentieren



Von **Michael Landolt**
Ressortleiter HEV Schweiz

Das Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen, im Volksmund auch einfach «der Wohnblock», war in den letzten Jahren bei Pensionskassen und anderen Anlegern ein äusserst gefragtes Investitionsobjekt. Wenn ein Gebäude von der Lage und vom Investitionsvolumen her ins Portfolio passt, werden dafür stolze Preise bezahlt. Der gut planbare Ertrag über viele Jahre hinweg (und damit ein konstanter Cashflow) ist einer der Hauptgründe hierfür.

Steigende Preise, aber sinkende Renditen bei Mehrfamilienhäusern

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (MFH) wird auch 2014 hoch bleiben. Dennoch ist eine Abschwächung des Nachfrageüberhangs zu erwarten. Das Angebot ist zwar weiterhin knapp; im Vergleich zu den Vorjahren, als dieser Markt beinahe ausgetrocknet war, dürften 2014 aber wieder etwas mehr Immobilien im MFH-Segment zum Verkauf angeboten werden. Die Preise sind weiterhin hoch und steigend, insbesondere in zentrumsnahen Gemeinden. Dies zeigt die Expertenbefragung des HEV Schweiz¹⁾.

Für 2014 gehen 53% der befragten Immobilienprofis im Segment MFH von

konstanten und 42% von steigenden Preisen aus. Nur 5% erwarten in diesem Segment sinkende Preise. Gemäss Index werden in allen untersuchten Grossregionen noch immer leicht steigende Preise erwartet. Die Abschwächung zum Vorjahr ist trotzdem deutlich. Für 2013 gingen 60% von steigenden Preisen und nur 36% von konstanten Preisen in diesem Segment aus. Dies sind Anzeichen dafür, dass sich das Preiswachstum nun auch bei den Mehrfamilienhäusern abzuschwächen beginnt. Am deutlichsten sichtbar ist diese Tendenz in der Region Genfersee und im Jurabogen.

Der Negativtrend bei der Renditeentwicklung im Segment MFH, der sich in der HEV Immobilienumfrage seit 2001 zeigt, wird sich auch 2014 fortsetzen. Dies grob gesagt deshalb, weil die Preise steigen, die Mieterträge aber stagnieren. Das Mietzinzwachstum wird sich 2014 nicht zuletzt wegen des sinkenden Referenzzinssatzes abschwächen. 65% der Befragten gehen für das laufende Jahr von insgesamt unveränderten Mieterträgen aus, 18% erwarten sinkende Mietzinseinnahmen aus ihrem Portfolio. Nur noch 17% (Vorjahr 30%) gehen davon aus, dass der Mietertrag aus den Wohnungen in ihrem Portfolio nochmals steigen wird.

Die grosse Nachfrage und das begrenzte Angebot liessen die Preise im Segment MFH in den vergangenen Jahren vielerorts stark ansteigen. Die Preise sind mittlerweile so hoch, dass auf der Renditeseite für die Käufer nicht mehr viel herauschaut. Bei Neubauten liegt der Mittelwert der gemeldeten Bruttorenditen für gehandelte MFH noch bei 4,5% und geht seit 2001 Jahr für Jahr zurück. 4,5% Bruttorendite ist wenig, wenn man bedenkt, dass hieraus die Hypothekarzinsen, die Unterhaltskosten und die Rückstellungen für Erneuerungen bezahlt werden müssen. Auch das Leerstandsrisiko ist darin noch nicht berücksichtigt. Die Entwicklung der Bruttorenditen bei den Altbauten verläuft auf leicht höherem Niveau beinahe parallel. Nichtsdesto-

trotz scheint die Anlageklasse MFH, im Vergleich zu anderen Anlagen und als Ergänzung im Portfolio, noch immer attraktiv zu sein.

Preisrückgang bei Büro- und Geschäftsflächen erwartet

Deutlich negativer sieht das Bild bei der zweiten Gruppe von Renditeliegenschaften, nämlich den Büro- und Geschäftshäusern (BGH), aus. 56% der Befragten erwarten für 2014 eine rückläufige Nachfrage nach Büro- und Geschäftsimmobiliën, respektive entsprechenden Flächen.

Infolgedessen kommt das Preisniveau im Bereich der Büro- und Geschäftsimmobiliën unter Druck. 2013 meldeten 46% der befragten Immobilienprofis moderat, weitere 5% stark sinkende Preise. Die entsprechenden Werte lagen 2012 noch bei 26% und 1%. Für 2014 wird von 59% der Befragten ein leicht rückläufiges, von weiteren 8% ein stark rückläufiges Preisniveau erwartet. Kaum jemand geht in diesem Segment für das laufende Jahr von steigenden Preisen aus. Die Preise im Segment BGH können also bestenfalls gehalten werden, nicht wenige Flächen werden jedoch günstiger vermietet werden als in vergangenen Jahren. In allen 8 untersuchten Grossregionen werden in diesem Segment sinkende Preise erwartet. Am wenigsten betroffen von dieser Entwicklung scheint auf Basis der Indexzahlen die Region Ostschweiz zu sein.

1) Die Aussagen zur Angebots- und Nachfrageentwicklung basieren auf einer Auswertung der traditionellen Expertenumfrage des HEV Schweiz. Diese Umfrage wird seit den 1980er Jahren durchgeführt. Sie erlaubt Vergleiche über die verschiedenen Immobilienmarktzyklen hinweg. 2013 haben rund 130 Immobilienrechtshändler, -makler, -analysten und -verwalter teilgenommen. Für die Aussagen zur Preisentwicklung wurden die Rückmeldungen von rund 700 Immobilienprofis aus einer Befragung der Firma Fahrländer Partner hinzugezogen.

michael.landolt@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch