

# Foxstone: Schweizer Wohnimmobilien – Stabilität und Widerstandsfähigkeit angesichts wirtschaftlicher Herausforderungen



Laurent Grazziano, Head of Acquisitions – Real Estate Investment Foxstone. (Bild: Foxstone)

Von moneycab  
21. Dezember 2023, 17:44 Uhr

Von Laurent Grazziano, Head of Acquisitions – Real Estate Investment Foxstone

Anzeige

**Das Jahr 2023 war von bedeutenden Entwicklungen auf dem Schweizer Markt für Renditeobjekte geprägt. Verschiedene Faktoren wie Inflation, steigende Zinssätze, Rückgang der institutionellen Investitionen, steigende Mietnachfrage, Rückgang der Bautätigkeit und steigende Mieten prägen die aktuelle Dynamik des Sektors. Trotz dieser Herausforderungen zeichnete sich der Schweizer Wohnimmobilienmarkt einmal mehr durch seine aussergewöhnliche Stabilität und Widerstandsfähigkeit aus.**

**ICT-VERSICHERUNGEN**  
FÜR KMU UND START-UPS

esurance

swissCT

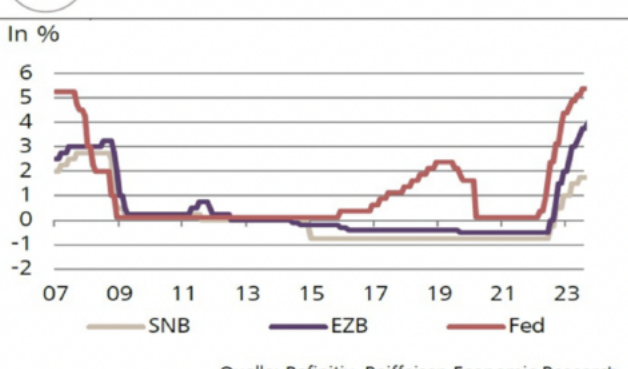
swiss made software

## Inflation und Zinssätze: Ein heikles Gleichgewicht

Nach einem starken Anstieg 2022 begann die Inflation in der Schweiz 2023 zu sinken und liegt nun unter der 2%-Marke. Für 2024 wird eine Inflationsrate von 1,9% erwartet. Dieser Trend veranlasste die Schweizerische Nationalbank (SNB), ihren Leitzins im September bei 1,75% zu belassen. In seiner Studie vom November 2023 warnt Wüest Partner, dass die Möglichkeit eines weiteren Anstiegs um 25 Basispunkte auf 2% angesichts anhaltender Inflationsrisiken aufgrund wahrscheinlicher Preissteigerungen bei Energie, Löhnen und Mieten nicht auszuschliessen sei. Aufgrund des nachlassenden Preisdrucks aus dem Ausland und der gedämpften Konjunkturaussichten scheint der Abschluss des Zinserhöhungszyklus der SNB jedoch eher auf gutem Wege zu sein, was sich in den sinkenden langfristigen Zinssätzen widerspiegelt.



## Notenbank-Leitzinsen



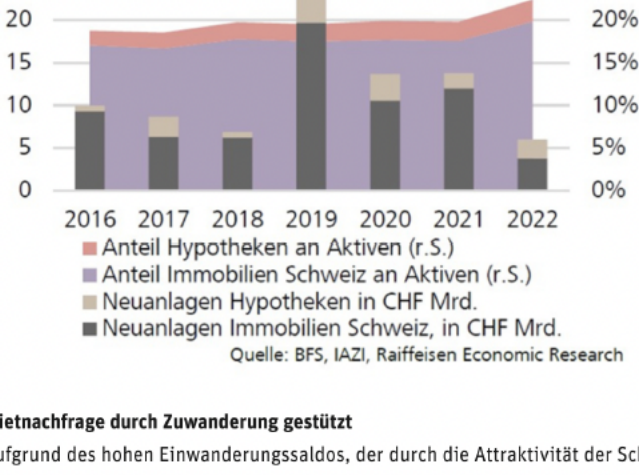
Dennoch sind die monetären Bedingungen für die Immobilienmärkte heute weniger günstig als vor zwei Jahren, da die Finanzierungskosten nach wie vor hoch sind und es für Investoren mehr Anlagealternativen gibt.

## Rückgang der Nachfrage von institutionellen Anlegern

In ihrer Studie über den Immobilienmarkt im vierten Halbjahr 2023 erläutert die Raiffeisenbank, dass die Zinswende zu Wertkorrekturen bei Aktien und Anleihen geführt hat, während gleichzeitig die Bewertungen von direkt gehaltenen Immobilien nahezu unverändert geblieben sind. Durch diese Abwertung der anderen Anlageklassen liegt die Immobiliengewichtung über dem strategischen Allokationsziel der institutionellen Anleger. Infolgedessen haben institutionelle Investoren ihre Investitionen in den Markt für Anlageobjekte erheblich reduziert. Da in den letzten Jahren allein die Pensionskassen jährlich 10 Mrd. CHF an neuem Kapital in Immobilien investierten, ist es schwer vorstellbar, dass sich diese verstopfte Nachfrage der Hauptakteure nicht auf die Preise und Bewertungen auswirkt.(1)



## Immobilienanlagen von Pensionskassen



## Mietnachfrage durch Zuwanderung gestützt

Aufgrund des hohen Einwanderungssaldos, der durch die Attraktivität der Schweizer Wirtschaft und den Zustrom ukrainischer Flüchtlinge verursacht wurde, wird für 2023 ein Rekordbevölkerungswachstum von 1,6% erwartet. Diese starke Zuwanderung hat die Nachfrage auf dem bereits angespannten Wohnungsmarkt verstärkt und die Leerstandsquote innerhalb von zwei Jahren um mehr als 50 % gesenkt. Auf nationaler Ebene erreichte diese Leerstandsquote im Juni 2023 1.15% des Bestands und lag damit deutlich unter der von Wüest Partner als optimal erachteten Schwelle von 1.27%. Wüest Partner stellt fest, dass 21 Kantone eine Leerstandsquote aufweisen, die unter der optimalen Quote liegt.(2)

## Bauaktivitäten im Keller

Angesichts dieser steigenden Nachfrage hält der nachfrager Markt Wohnungen nicht Schritt, wie die extrem niedrige Zahl der eingereichten Bauanträge zeigt. Für das Mietsegment liegt diese Zahl im 2. Quartal 2023 um 10% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt.(3) Die Raiffeisenbank sieht eine der Hauptursachen für die Knappheit in der fehlenden inneren Verdichtung und führt dies auf das neue Raumplanungsgesetz zurück, das die Ausweisung von Bauland deutlich erschwert oder gar unmöglich macht, und nun auch auf die steigenden Bau- und Finanzierungspreise.(4)

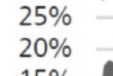
## Mietpreise: Eine Aufwärtsspirale

Die Raiffeisen berichtet, dass die Angebotsmieten im dritten Quartal 2023 schweizweit um 2.75% gestiegen sind. Dies ist der stärkste Quartalsanstieg seit 1991, ein Anstieg von fast 4% gegenüber dem Vorjahr und eine seit fast 15 Jahren nicht mehr erreichte jährliche Wachstumsrate. Auch die Bestandsmieten stiegen aufgrund der Anhebung des Referenzzinssatzes und der Inflation.(5)

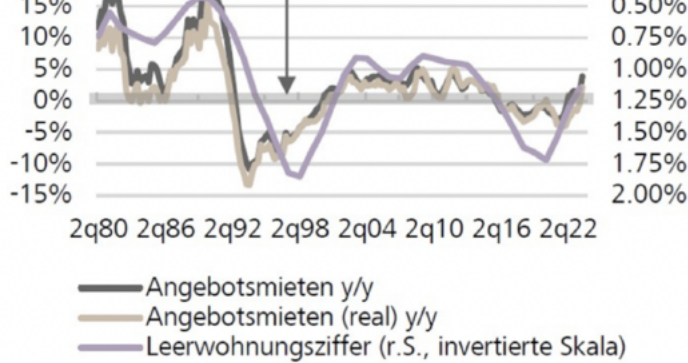
Dies ist erst der Anfang, denn die Knappheit wird sich verschärfen und die Bestandsmieten werden trotz der von der SNB vorgenommenen Pause weiter steigen. Die nächste Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1,75% ist bereits für Dezember angesetzt, so dass die Mieten in den betroffenen Mietverhältnissen am ersten April angehoben werden könnten.(6) Laut Wüest Partner ist vor dem Hintergrund des derzeitigen dynamischen Bevölkerungswachstums davon auszugehen, dass die Mieten im Jahr 2024 um 4,5% steigen werden.

Neben einem deutlichen Anstieg der Mieten verursacht die Wohnungsknappheit zahlreiche Unannehmlichkeiten für die Mieter, insbesondere für diejenigen, die umziehen müssen. Neue Mieter sehen sich nun mit mühsamer Suche, Budgetüberschreitungen bei der Miete und notwendig gewordenen Kompromissen in

Bezug auf Flächenbedarf, Standortqualität und Belegungsdichte konfrontiert. Diese Situation bremst den bis 2021 zu beobachtenden Trend zu kleineren Haushalten.(7)



## Mietpreiswachstum und Leerstände

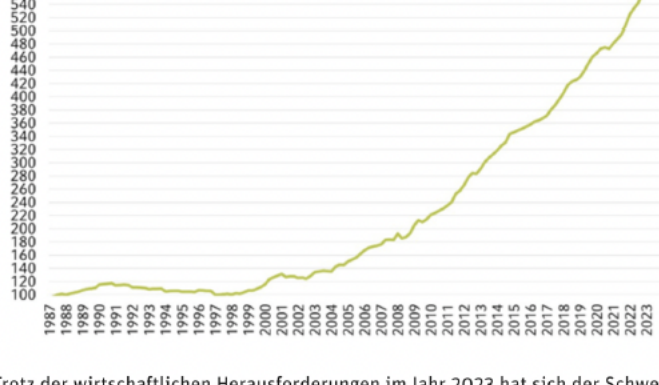


## Preise für Renditeobjekte: Widerstandsfähigkeit trotz Herausforderungen

In einer Renditeobjekte im Oktober 2023 stellt IAZI CIFI fest, dass die Transaktionspreise für Renditeobjekte im dritten Quartal 2023 um 0,6% gestiegen sind, was einem Anstieg von 4,3% über zwölf Monate entspricht. Es werden also weiterhin Wertsteigerungen verzeichnet, trotz steigender Finanzierungskosten und Meldungen über pausierende Immobilientransaktionen oder Preissenkungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Käufer abwarten und auf Preissenkungen hoffen, während die Verkäufer geduldig sind, um Geschäfte zu hohen Preisen abzuschliessen. Obwohl die Zahl der Übernahmen derzeit niedrig ist, werden die getätigten Übernahmen zu hohen Preisen getätigt, was zur Erhöhung der Preisindizes beiträgt, während nicht abgeschlossene Transaktionen in Erwartung von Preisänderungen nicht erfasst werden.(8)

Die Raiffeisenbank erklärt, dass kein grösserer Preiseinbruch zu befürchten ist, da die relativen Renditen von Immobilienanlagen weiterhin attraktiv sind. Immobilien bieten Überrenditen gegenüber Unternehmensanleihen, und obwohl diese Renditen unter dem Durchschnitt der ultratiefen Zinsen des letzten Jahrzehnts liegen, muss dieser jüngste Rückgang der Attraktivität von Renditeobjekten angesichts der bisherigen Renditeerwartungen werden. Zudem dürften in Anbetracht der Wohnungsknappheit, die voraussichtlich anhalten wird, die Auswirkungen eines höheren Zinsniveaus im Laufe der Zeit weitaus geringer sein als unter normalen Umständen. Laut der Mitteilung von IAZI CIFI können bei fremdfinanzierten Renditeobjekten die zusätzlichen Kosten aufgrund der Zinswende durch Mieterhöhungen kompensiert werden. Dies gilt sowohl für Neuvermietungen (Angebotsmieten) als auch für bestehende Mietverträge (laufende Mieten). Der erwartete Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1,75% im Dezember dürfte unter Umständen zu einer weiteren Mieterhöhung von 3% führen. Darüber hinaus kann ein Teil der Inflation und des allgemeinen Kostenanstiegs auf die Mieten übergelegt werden, wodurch die Einnahmen gestärkt und die Attraktivität von Immobilieninvestitionen unterstützt wird.(9)

## SWX IAZI INVESTMENT REAL ESTATE PERFORMANCE INDEX



Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen im Jahr 2023 hat sich der Schweizer Wohnimmobilienmarkt als aussergewöhnlich stabil und widerstandsfähig erwiesen.

Angesichts von Faktoren wie Inflation, steigenden Zinssätzen, rückläufigen institutionellen Investitionen, steigender Mietnachfrage, rückläufiger Bautätigkeit und steigenden Mieten konnte der Sektor seine strukturelle Stärke bewahren. Das starke Bevölkerungswachstum, das durch eine Rekordzuwanderung unterstützt wird, hält den Druck auf den Wohnungsmarkt aufrecht. Bei geringerer Bautätigkeit wird die Aufwärtsspirale bei den Mieten die Attraktivität von Renditeobjekten aufrechterhalten, deren Preise trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten Wertsteigerungen verzeichnen. Diese Konstanz spiegelt das anhaltende Vertrauen der Anleger in die Stabilität des Schweizer Wohnimmobilienmarktes wider, der sich in einem schwankenden wirtschaftlichen Umfeld weiterhin als solider und verlässlicher sicherer Hafen positioniert. (Foxstone/mc/ps)

[Foxstone](#)

(1) Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz – Q4 2023: Der Preis als Verdichter

(2) Wüest Partner, Immobilienmärkte: Neueste Entwicklungen und Ausblick auf 2024, 14. November 2023

(3) Wüest Partner, Immobilienmärkte: Neueste Entwicklungen und Ausblick auf 2024, 14. November 2023

(4) Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz – Q4 2023: Der Preis als Verdichter

(5) Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz – Q4 2023: Der Preis als Verdichter

(6) Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz – Q4 2023: Der Preis als Verdichter

(7) Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz – Q4 2023: Der Preis als Verdichter

(8) IAZI CIFI, 11.10.2023, Schweizer Immobilienmarkt in robuster Verfassung

(9) IAZI CIFI, 11.10.2023, Schweizer Immobilienmarkt in robuster Verfassung