Veröffentlicht auf Presseportal Schweiz - Presse und Medienmitteilungen (https://www.presseportal-schweiz.ch)

07.02. 2024

Immobilienmarkt: Transaktionsvolumen bricht 2023 um rund die Hälfte ein

Von Letitia Zenhäusern

(Zürich)(PPS) *Die Schweizer Immobilieninvestoren haben sich 2023 stark zurückgehalten. Das Transaktionsvolumen ist nach raschen Zinssteigerungen gegenüber 2022 um rund die Hälfte eingebrochen. Ausschlaggebend für diese aussergewöhnliche Entwicklung war vor allem die Nachfrageseite. Objekte waren zwar auf dem Markt, doch die Verhandlungen scheiterten oft an unterschiedlichen Preisvorstellungen. Für 2024 erwartet die Dienstleisterin CSL Immobilien wieder einen aktiveren Markt, wie sie in ihrem heute publizierten CSL Immobilienmarktbericht festhält.*

Anfang 2023 war der Schweizer Immobilienmarkt von Unsicherheiten und einem fast kompletten Stillstand geprägt – ausgelöst durch die seit dem ersten Zinsschritt im Juni 2022 rasant angestiegenen Leitzinsen. Besonders betroffen war das Segment der börsengehandelten Immobilienfonds, das abrupt einbrach. Verschiedene Akteure gerieten unter grossen Liquiditätsdruck und lösten Verkaufsaufträge aus. Die Verkaufspreise erwiesen sich 2023 häufig als zu hoch für einen Markt, auf dem es an Nachfrage und Käufern mangelte. Deshalb sank das Volumen der abgeschlossenen Transaktionen auf dem Schweizer Immobilien-Investmentmarkt 2023 um rund die Hälfte. Für 2024 erwartet
CSL Immobilien eine Rückkehr zu stabileren Verhältnissen. Trifft das allgemein erwartete Szenario von sinkenden Leitzinsen und einer ebenfalls rückläufigen Inflation ein, dürfte der Schweizer Immobilienmarkt positive Impulse erhalten, was verkaufswilligen Marktteilnehmer neue Chancen eröffnet.

Renditen im Aufwärtstrend

Die Renditen für Büroimmobilien der Top-Lageklasse A stiegen 2023 von 2.50% auf 2.75% an – dies, nachdem sie 2021 noch bei 1.90% gelegen hatten. Auch in den meisten anderen Büroimmobilien-Klassen resultierten 2023 deutliche Anstiege der Renditen. Bei den Wohnliegenschaften stiegen die Netto-Anfangsrenditen 2023 für alle Klassen ebenfalls an, für eine Wohnüberbauung der Lageklasse A etwa von 2.30% auf 2.50%. Der grösste Anstieg resultierte in der Lageklasse C, von 3.00% auf 3.50%. In beiden Marktsegmenten – Büroliegenschaften und Wohngebäude – erwarten die für den CSL Immobilienmarkt befragten Akteure für 2024 eine Fortsetzung der Aufwärtsbewegung.

Büromarkt: eine positive Überraschung

Der Schweizer Büromarkt zeigte sich 2023 wider Erwarten robust, gestützt von der positiven Beschäftigungsentwicklung. Das Flächenangebot lag 2023 bei 2.78 Mio. m2 und reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um knapp 4%. Die Abnahme an verfügbarer Fläche war in der Agglomeration Bern mit -19% am grössten. Auch im Wirtschaftsraum Zürich steht weniger Fläche als noch vor einem Jahr zur Verfügung. Demgegenüber waren in den beiden grossen Agglomerationen der Romandie, Genf und Lausanne, mehr Flächen ausgeschrieben als im Vorjahr. Generell lässt sich sagen, dass sich der Graben zwischen zentralen Lagen und peripher gelegenen Büroflächen weiter akzentuiert hat. Während Anbieter von zeitgemässen Büroflächen an Innenstadtlagen mit hervorragender ÖV-Anbindung
weiterhin gute Karten haben, ihre Flächen zu vermieten, gibt es in vielen peripheren Gebieten um die Grossstädte nach wie vor ein starkes Überangebot an Büroflächen, so etwa im Mittleren Glatttal im Kanton Zürich.

Wohnen: Angebotsmieten verzeichnen höheren Anstieg als Bestandsmieten

Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt war 2023 hoch und wird 2024 voraussichtlich durch die Nettozuwanderung weiter gestützt. Insbesondere die Zentren erfuhren eine enorme Nachfrage, was die Leerstandsziffern in urbanen Gebieten weiter sinken liess.. Die hohe Nachfrage liess auch die Bestands-

und Angebotsmieten (Neubau) in einem Grossteil der Schweizer Agglomerationen ansteigen. Die Angebotsmieten verzeichneten dabei das weit höhere Wachstum. In städtischen Gebieten wurde die Mietzinsdynamik durch die Nettozuwanderung, den anhaltenden Trend zu Single-Haushalten und die geringe Baudynamik verstärkt.

Der Untermietmarkt - ein wachsendes Phänomen

Die zunehmende Abkoppelung der Angebotsmieten führt zu einem Phänomen, das sich gerade in urbanen Zentren rasant verbreitet: Wer das Glück hat, in einer günstigen Wohnung zu leben, behält sie möglichst lange – auch über einen Umzug hinaus. Zieht jemand zum Beispiel aus beruflichen Gründen um, behält man die alte Wohnung für den Fall einer Rückkehr und sucht einen Untermieter. Solche Konstellationen haben sich in den vergangenen zwei bis drei Jahren in Städten wie Zürich und Genf so stark ausgebreitet, dass man von einem Untermietermarkt sprechen kann.

Auf dem Markt für Wohneigentum stiegen die Kaufpreise 2023 in einigen Agglomerationen nochmals weiter an, während sie in anderen Gebieten teils seitwärts tendierten. Die vorübergehend erhöhten Hypothekarzinsen bremsten die Nachfrage. Im zweiten Halbjahr 2023 sanken die Hypothekarzinsen zwar bereits wieder, doch die Nachfrage zog nicht sofort an. Die unsichere wirtschaftliche und politische Lage sowie die hohen Preise schrecken viele potenzielle Nachfragende weiterhin von einem Kauf ab.

Über die Organisation:

CSL Immobilien, ein führender Dienstleister im Immobiliensektor, ist auf die Vermarktung, Bewirtschaftung, Beratung und die Entwicklung massgeschneiderter Lösungen spezialisiert. Das Angebot umfasst sowohl Wohnliegenschaften als auch kommerzielle Immobilien und gemischte Objekte. Dank interdisziplinärer und vernetzter Arbeitsweisen sichert CSL Immobilien erstklassige Serviceleistungen. Mit einem tiefgreifenden Verständnis für die Branche und einem engagierten Einsatz zielt das Unternehmen darauf ab, für seine Kunden optimale und personalisierte Ergebnisse zu erzielen.

Pressekontakt:

CSL Immobilien AG
Schärenmoosstrasse 77
8052 Zürich

Für Nachfragen der Medien
Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Leiterin Marketing & Kommunikation

+41 58 400 85 04, +41 76 244 71 47
l.zenhaeusern @ csl-immobilien.ch

Kategorie
Handel & Finanzen & Wirtschaft

Source URL: *https://www.presseportal-schweiz.ch/pressemeldungen/immobilienmarkt-transaktionsvolumen-bricht-2023-um-rund-die-haelfte-ein*