Ausblick Schweizer Immobilientransaktionsmarkt 2021

Ergebnisse einer repräsentativen Befragung der wichtigsten Schweizer Immobilieninvestoren

JLL hat zu Beginn des Jahres 2021 eine Umfrage unter den grössten und in der Schweiz aktivsten Immobilieninvestoren durchgeführt, um empirisch zu erheben, welche Erwartungen an das Jahr 2021 gestellt werden. Die Ergebnisse zeigen, wie sich die Mehrheit der am Markt aktiven Akteure im aktuellen Investitionsmarktumfeld verhalten möchte und inwiefern sich die aktuelle COVID-19-Situation auf den Immobilientransaktionsmarkt auswirken wird. Fragen zur individuellen Markteinschätzung, zum Akquisitions- und Devestitionsverhalten, zur Zahlungsbereitschaft und den derzeit favorisierten Immobilienanlagen sind Kernthemen der Untersuchung.

Methode der Umfrage

Befragt wurden Immobilieninvestoren, die in der Schweiz im professionellen Segment Immobilienbestände halten und am Schweizer Markt aktiv als Investoren auftreten. Die Antworten wurden pro Investor nur einmal erhoben und von den jeweils zuständigen Senior-Akquisitions-Managern oder Anlageverantwortlichen abgegeben. Insgesamt haben 90 Investoren mit ihren Gesellschaften an der Umfrage teilgenommen, die selbst oder mit ihren Anlagevehikeln in der Summe einen direkten Schweizer Immobilienbesitz von rund CHF 251 Mrd. halten. Unter der Annahme, dass alle in der Schweiz direkt gehaltenen Anlageimmobilien sich auf ein Gesamtvolumen von rund CHF 320 Mrd. summieren, deckt die Umfrage rund 78% des Gesamtmarktes ab und ist damit sehr repräsentativ. Für die Auswertung werden die Antworten der Umfrageteilnehmer gleich gewichtet, unabhängig von der Grösse der Institution, die sie vertreten. Bei wenigen Fragen waren die kapitalgewichteten Ergebnisse (d.h. die Meinungen grosser Investoren mit mehr Immobilienvermögen haben ein höheres Meinungsgewicht) unterschiedlich. In diesen Fällen wird darauf im erläuternden Text separat Bezug genommen.

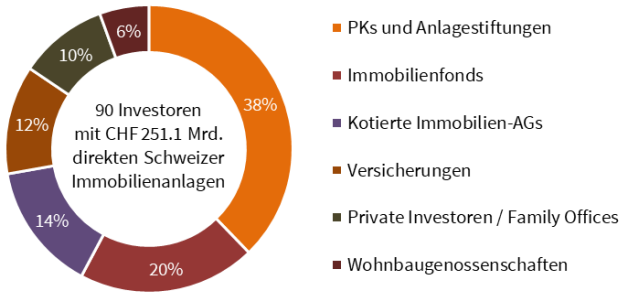

Abbildung 1: Übersicht der Umfrageteilnehmer (Verteilung nach Anzahl)

Zurückhaltende Marktmeinung zur gesamtökonomischen Entwicklung

Frage 1: Was ist Ihre Erwartung hinsichtlich der gesamtökonomischen Entwicklung in der Schweiz - auch im Kontext von Corona - im Jahr 2021?

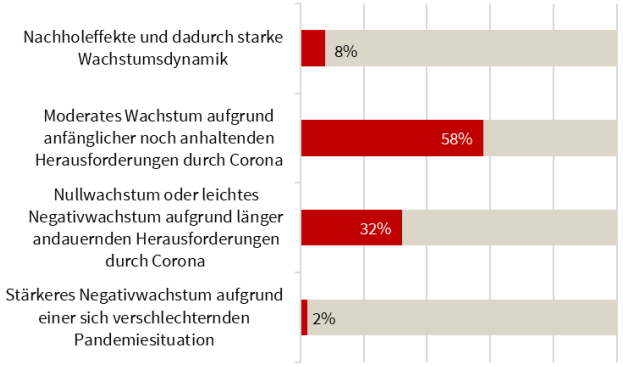

Abbildung 2: Umfrageergebnisse zur ökonomischen Entwicklung (nach Anzahl Stimmen)

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Eine Mehrheit von 58% der Umfrageteilnehmer erwartet aufgrund anfänglich noch anhaltenden Herausforderungen im Zusammenhang mit COVID-19 für das aktuelle Jahr ein lediglich moderates Wirtschaftswachstum. 32% der Stimmen sind der Ansicht, dass im Jahr 2021 ein Nullwachstum oder gar ein leicht negatives Wachstum zu erwarten ist. Nur einzelne Investoren rechnen mit kurzfristigen Nachholeffekten und dadurch mit einer starken Wachstumsdynamik. In den Augen der Investoren scheinen gewisse bestehende Einschränkungen noch anzuhalten und die COVID-19 Krise entsprechend noch nicht überwunden zu sein. Die Erwartung der Krisendauer hat einen grossen Einfluss auf das Marktverhalten und zeigt, was die Akteure derzeit antizipieren. Jede unerwartete Verlängerung oder Wiedereinführung von Einschränkungen kann deshalb das Marktverhalten negativ beeinflussen.

Gleichbleibendes Zinsniveau erwartet

Frage 2: Welche Zinsentwicklung erwarten Sie in der Schweiz im Jahr 2021?

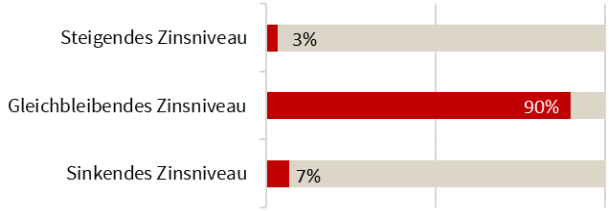

Abbildung 3: Umfrageergebnisse zur Zinserwartung (nach Anzahl Stimmen)

Noch zu Beginn des Jahres erwarteten 90% der teilnehmenden Investoren für die kommenden 12 Monate ein unverändert tiefes Zinsniveau. Auch mittelfristig, bis Jahresende 2023, gehen 80% der Investoren von keiner Änderung der Zinslandschaft aus. Die Marktmeinung hinsichtlich kurz- bis mittelfristiger Zinsentwicklung ist im Vorjahresvergleich noch einheitlicher geworden, zumal die Investoren einen Zinsanstieg im Vorjahr noch vermehrt für möglich gehalten haben. Da Zinserwartungen den dominierenden Faktor für die Preisfindung bei langfristigen Immobilienanlagen darstellen, unterstützt die Erwartung eines gleichbleibenden Zinsniveaus die Stabilität des Marktes, insbesondere in Zeiten von COVID-19.

Inflationserwartungen im gewohnt tiefen Rahmen

Frage 3: Wieviel Inflation (LIK-Veränderung) erwarten Sie in der Schweiz im Jahr 2021?

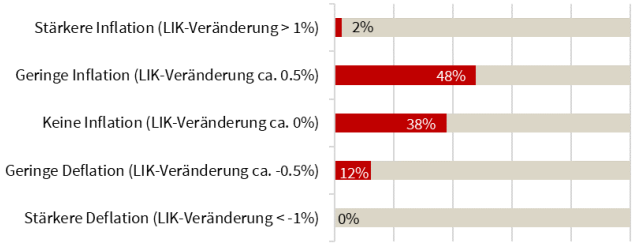

Abbildung 4: Umfrageergebnisse zur Inflationserwartung (nach Anzahl Stimmen)

Trotz der weltweit zu beobachtenden expansiven Geldpolitik mit entsprechend exzessiven Geldmengenausweitungen in den letzten Monaten und vereinzelter Güterverknappungen, gehen mehr als 80% der teilnehmenden Investoren davon aus, dass sich die Inflation in der Schweiz im aktuellen Jahr in einem für die Schweiz gewohnten tiefen Rahmen von ca. 0% bis 0.5% bewegen wird. Eine höhere Inflation wird kurzfristig nicht erwartet. In der mittleren Frist, bis ins Jahr 2023, erwarten 19% der Investoren, dass sich eine höhere LIK-Veränderung von über 1% bemerkbar machen wird.

Unverändertes Investitionsangebot

Frage 4: Wie schätzen Sie das allgemein verfügbare Angebot investierbarer Immobilien für das Jahr 2021 ein? (Immobilien > CHF 10 Mio.)

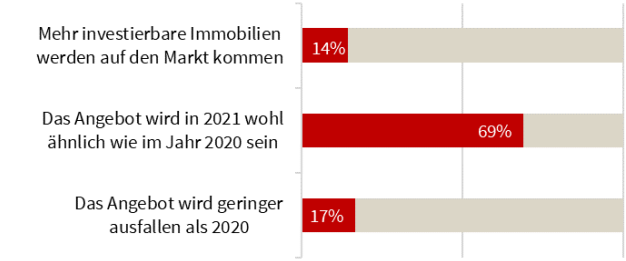

Abbildung 5: Umfrageergebnisse zum Investitionsangebot (nach Anzahl Stimmen)

Eine Mehrheit von 69% der Umfrageteilnehmer erwartet für das Jahr 2021 ein ähnliches Angebot an investierbaren Immobilien wie im Vorjahr. Werden die Resultate nach Anlagevermögen gewichtet, gehen sogar 73% des befragten Anlagevermögens von einem gleichbleibenden Investitionsangebot aus. Eine kurzfristige Angebotsausdehnung aufgrund von Notverkäufen durch COVID-19 oder Mitnahmeeffekte aufgrund der nach wie vor

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

sehr tiefen Renditeniveaus werden nicht erwartet und sind auch nicht im Markt beobachtbar.

Vergleichbare Veräusserungsziele

Frage 5: Was sind die Veräusserungsziele Ihrer Organisation für 2021 (Volumen)?

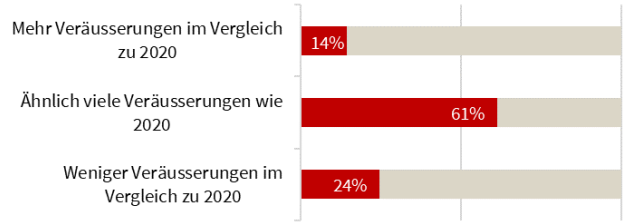

Abbildung 6: Umfrageergebnisse zu Veräusserungszielen (nach Anzahl Stimmen)

Mit 61% der befragten Investoren beabsichtigt die Mehrheit im aktuellen Jahr, nicht über Vorjahresniveau Liegenschaften veräussern zu wollen. 24% möchten im Vergleich zum Jahr 2020 weniger veräussern und stehen somit den 14% der Investoren gegegenüber, welche im Vorjahresvergleich mehr veräussern möchten. Es kann darauf basierend erwartet werden, dass sich das Investitionsangebot am Markt gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant verändern dürfte.

Tendenz zu höheren Akquisitionszielen

Frage 6: Was sind die Akquisitionsziele Ihrer Organisation für 2021 (Volumen)?

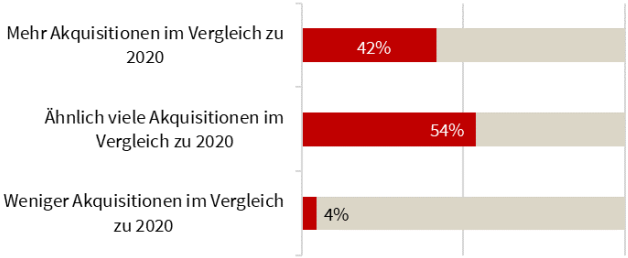

Abbildung 7: Umfrageergebnisse zu Akquisitionszielen (nach Anzahl Stimmen)

Auf der Akquisitionsseite scheint sich keine Abkühlung abzuzeichnen. Während 54% der Investoren im Vergleich zum Vorjahr ähnliche Akquisitionsziele verfolgen, hegen 42% der Befragten die Absicht, mehr zu akquirieren. Die verbleibenden 4% haben zwar ihre Akquisitionsziele reduziert, werden dadurch die Gesamtnachfrage im Markt aber kaum spürbar beeinflussen können. Werden die 42% Investoren mit höheren Akquisitionszielen den lediglich 14% Investoren mit höheren Veräusserungszielen gegenüber gestellt, wird die zunehmende, relative Knappheit von Angebot und Nachfrage im Markt deutlich. Der in den vergangenen Jahren bereits spürbare Nachfrageüberhang wird sich im Jahr 2021 demnach weiter verstärken.

Weitere Renditekompression in Aussicht

Frage 7: Rechnen Sie im Jahr 2021 mit Renditeveränderungen?

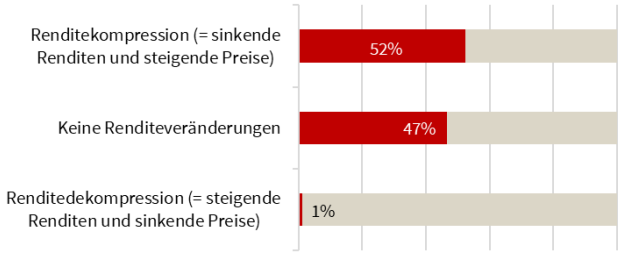

Abbildung 8: Umfrageergebnisse zu Renditeveränderungen (nach Anzahl Stimmen)

Mit 52% ist die Mehrheit der antwortenden Investoren der Meinung, dass die Renditeniveaus im Markt weiter sinken und die Preise entsprechend weiter ansteigen werden. Nur 47% der befragten Investoren gehen von unveränderten Renditeniveaus aus.

Gestiegene Preisbereitschaften

Frage 8: Wie wird Ihre Zahlungsbereitschaft bei Schweizer Akquisitionen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich ausfallen?

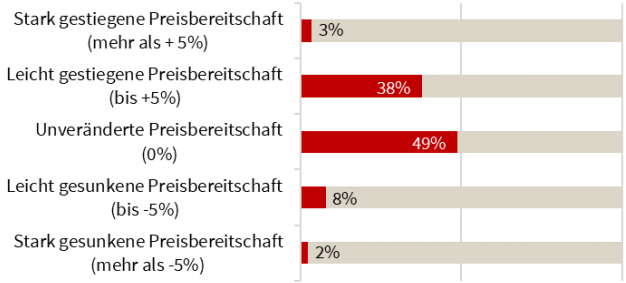

Abbildung 9: Umfrageergebnisse zur Zahlungsbereitschaft (nach Anzahl Stimmen)

49% der Umfrageteilnehmer antworteten, eine unveränderte Zahlungsbereitschaft zu haben und zu gleichen Preisen einkaufen zu wollen wie im Vorjahr. Rund 40% geben aber eine leicht bis stark gestiegene Preisbereitschaft an und nur eine Minderheit der Investoren (10%) beabsichtigt, im Jahr 2021 weniger zahlen zu wollen.

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Werden die Resultate nach Anlagevermögen gewichtet, verdeutlicht sich die Tendenz hin zu höheren Preisbereitschaften. 58% des befragten Kapitals bekennt sich für das aktuelle Jahr zu einer leicht bis stark gestiegenen Preisbereitschaft. Dies gilt jedoch für nur 41% der Stimmen, woraus sich ein aggressiveres Preisverhalten von vorwiegend grossvolumigen institutionellen Anlegern schliessen lässt. Investoren mit grossen Einkaufsbudgets werden demnach versuchen, den Markt mit einem aggressiveren und dominanteren Preisverhalten zu schlagen. Am Transaktionsmarkt sind deshalb insbesondere bei Anlagemöglichkeiten, die für grosse institutionelle Anleger interessant sind, Preiseffekte zu erwarten.

Logistikliegenschaften belegen neu den Spitzenplatz

Frage 9: Bei welcher Schweizer Immobilienanlage sehen Sie trotz der Corona-Krise ein nach wie vor attraktives Risiko-Rendite-Verhältnis (Mehrfachauswahl möglich)?

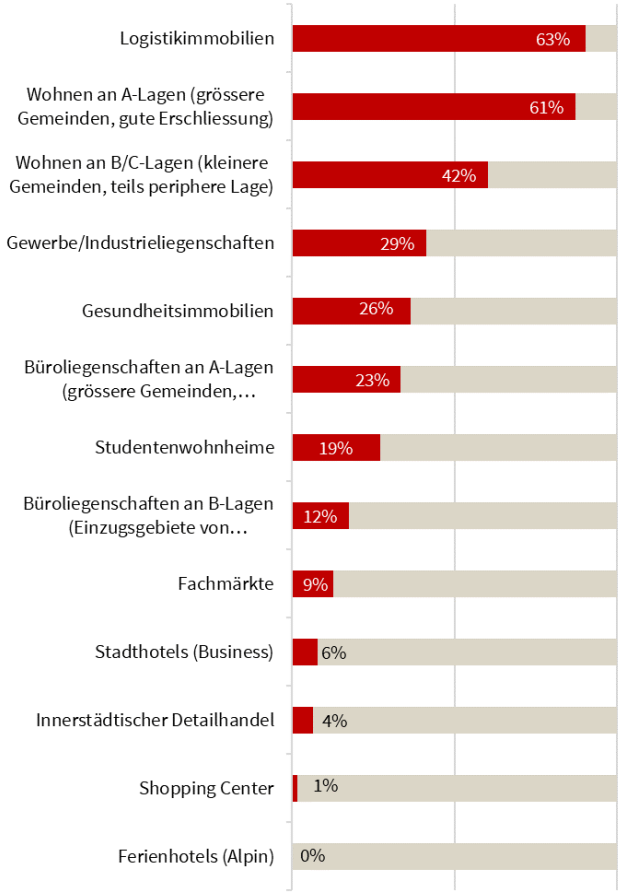

Abbildung 10: Umfrageergebnisse zum Risko-Rendite-Verhältnis (nach Anzahl Stimmen)

In der diesjährigen Umfrage kann das Anlageprodukt «Logistik» einen Siegeszug feiern. Das Risiko-Rendite-Verhältnis dieser Anlageart wird in Zeiten eines durch COVID-19 noch stärker boomenden Online-Handels von der Mehrheit der antwortenden Investoren als das attraktivste eingeschätzt. Herausforderung dabei ist nach wie vor, dass eine sehr grosse theoretische Investorennachfrage auf nur sehr wenige am Markt verfügbare Logistikliegenschaften trifft und das Angebot die Nachfrage bei weitem nicht befriedigen kann.

Trotz starker Renditekompression sehen die Investoren das Wohnen an A-Lagen weiterhin als Stabilitätsgarant. Auch Wohnprodukte an B/C-Lagen werden als attraktiv eingeschätzt.

Auf Platz vier rangieren Gewerbe- und Industrieliegenschaften, welche im Vorjahresvergleich in Bezug auf die Attraktivität ihres Risiko-Rendite-Verhältnisses um fast 10 Prozentpunkte zulegen konnten. In den vergangenen Monaten ist das Investoreninteresse für diese Arten von Liegenschaften tatsächlich spürbar gestiegen. Höhere erzielbare Renditen und zum Teil sehr langfristige stabile Cashflows durch oft sehr lange Gewerbemietverträge machen diese Arten von Liegenschaften für Investoren auf der Suche nach stabilen Renditen zunehmend attraktiv.

Büroliegenschaften an A-Lagen haben gegenüber dem Vorjahr an Beliebtheit eingebüsst. Ob dieser Beliebtheitsverlust auch nach COVID-19 anhalten wird, bleibt abzuwarten.

Die klaren Verlierer der Pandemie und damit Schlusslicht in Sachen attraktives Risiko-Rendite-Profil bilden der innerstädtische Detailhandel, Stadthotels, Ferienhotels (alpin) und Shopping-Center. Diese Anlagearten sind durch die COVID-19 bedingten Einschränkungen oft stark in Mitleidenschaft gezogen worden und die mittel- bis langfristig erzielbaren Cashflows sind mit grossen Unsicherheiten verbunden. Dies bedeutet Risiken, die Investoren entschädigt haben wollen, die aber in den bilanzierten «Marktwerten» oder geforderten Preisen oft noch nicht berücksichtigt sind. Kaum ein Investor hält diese Liegenschaften deshalb aktuell für attraktiv. Schon vor der Krise waren zum Teil grosse Lücken zwischen geforderten Preisen und effektiver Zahlungsbereitschaft am Markt beobachtbar. Eine weitere Akzentuierung wird erwartet.

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Fazit

Die COVID-19-Krise ist in den Augen der Investoren materiell noch nicht überwunden und die für dieses Jahr prognostizierten Nachholeffekte mit Wirtschaftswachstum werden sich wahrscheinlich signifikant ins kommende Jahr verschieben.

Nichtsdestotrotz hat sich der Schweizer Immobilientransaktionsmarkt in unsicheren Zeiten ein weiteres Mal als sehr krisenfest behaupten können. Für die meisten Marktteilnehmer sind die Zins- und Inflationserwartungen stabil, die Akquisitionsziele für 96% der Investoren gleich hoch oder höher und die Zahlungsbereitschaften, insbesondere für grössere Investoren, im Vergleich zum Vorjahr nochmals stark angestiegen. Die wichtigsten Marktindikatoren stimmen und die Weichen für ein weiteres sehr liquides und gleichzeitig kompetitives Jahr am Transaktionsmarkt sind somit gestellt.

Im vergangenen Jahr haben besonders risikoarme Liegenschaften zu den Gewinnern gezählt, da klassische Core-Liegenschaften – trotz der bereits sehr tiefen Renditeniveaus – als besonders attraktiv angesehen wurden. Danebst könnte sich im aktuellen Jahr 2021 mit der «Core-Satellite-Strategie» ein zweiter begleitender Trend akzentuieren, da gewisse Liegenschaftstypen, welche höhere Renditechancen bieten, deutlich an Beliebtheit gewonnen haben und sich einige bekannte Marktteilnehmer mit tieferen Kapitalkosten in entsprechendes Neuland begeben möchten. Es wird spannend zu beobachten sein, welche Investoren im Jahr 2021 von den aktuellen Marktgegebenheiten am meisten profitieren können.

Lukas Müller
Associate

Gregor Strocka
Managing Director

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Kontakt

Jan Eckert MRICS

CEO Schweiz
+41 44 215 75 10
+41 79 437 32 45
jan.eckert@eu.jll.com

Gregor Strocka CAIA, MRICS

Managing Director / Leiter Transaktionen CH
+41 44 215 75 15
+41 79 832 59 61
gregor.strocka@eu.jll.com

Lars Frölich CFA

Senior Vice President
+41 44 215 75 13
+41 79 413 62 94
lars.froelich@eu.jll.com

Olivier Metzenthin

Vice President
+41 22 839 73 87
+41 79 894 12 85
olivier.metzenthin@eu.jll.com

Über JLL

JLL ist ein internationales Immobilienberatungsunternehmen, welches seine Kunden bei den unterschiedlichsten immobilienspezifischen Fragestellungen weltweit kompetent berät. Mit weltweit mehr als 91'000 Mitarbeitenden ist JLL für Kunden in über 80 Ländern tätig. Unser internationales Netzwerk mit rund 280 Niederlassungen an allen wesentlichen Wirtschaftsstandorten bietet eine aussergewöhnliche Reichweite und Präsenz in allen wichtigen Immobilienmärkten der Welt. In der EMEA-Region (Europa, Mittlerer Osten und Afrika) ist JLL mit über 15'000 Mitarbeitenden in über 30 Ländern sehr stark vertreten.

JLL Schweiz deckt mit interdisziplinären Kompetenzteams in Zürich und Genf verschiedenste Beratungsdisziplinen in allen Immobiliensegmenten ab. Mit einem erfahrenen Team von Immobilienökonomen, Ingenieuren, Wirtschaftsprüfern, Corporate-Finance-Spezialisten und Vermietungsspezialisten sowie einem lokalen Researchteam bieten wir spezialisierte Beratungsleistungen für Immobilienunternehmen, -eigentümer und -investoren. Dazu gehören das Management komplexer Immobilien- und Unternehmenstransaktionen, Bewertungen von Liegenschaften, Vermietungen und Mietervertretungen, Steuerung von Ausbauprojekten sowie die strategische und organisatorische Beratung rund um die Immobilie.

Im Bereich Capital Markets / Transaktionsmanagement bietet JLL Schweiz einen professionellen A–Z-Service bei der Strukturierung, Vorbereitung und Durchführung von Transaktionen in allen Immobiliensegmenten ab rund CHF 10 Mio. Transaktionsvolumen. Unsere Dienstleistungen umfassen die Beratung beim Verkauf oder dem Kauf von Büro-, Detailhandels-, Industrie-, Logistik-, Wohn- und Hotelimmobilien und -portfolios. Wir kennen die Angebots- und Nachfragesituation auf Makro- und Mikromärkten sowie alle relevanten Marktteilnehmer. Bei der Begleitung von Transaktionen treten wir exklusiv für unsere Kunden auf und bieten ein professionelles Transaktionsmanagement aus einer Hand von A–Z. Wir unterstützen unsere Kunden bei der Strukturierung, Aufbereitung und Umsetzung der Transaktion umfassend und unabhängig. Die Minimierung des Transaktionsrisikos sowie die Gestaltung und Durchführung der Verhandlung liegen dabei ebenfalls im Fokus unserer Beratungsleistungen. JLL gewährleistet einen umfassenden nationalen und internationalen Direktzugang zu Investoren in Kombination mit einem professionellen Prozessmanagement mit modernsten Tools. Dadurch kann die maximale Nachfrage erreicht und ein bedeutender Mehrwert für unsere Kunden geschaffen werden. Bei Ankauf-Beratungen (Buy-side) und der Due-Diligence-Unterstützung stehen unsere Marktkenntnisse und Due-Diligence-Erfahrungen im Vordergrund. Unsere Immobilienbewertungskompetenz macht uns dabei auch zum Partner bei der optimalen Preisfindung

www.jll.ch

Veröffentlicht am 01.04.2021

© 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.