

INTERVIEW

«Viele Faktoren beeinflussen die Immobilienwerte»

Daniel Stocker, Head of Research bei JLL Switzerland, ist einer der Referenten am diesjährigen Swiss Valuation Congress am 15. Juni in Suhr. Er wird dort unter anderem zu dem Thema «Immobilien-Teilmärkte im Umbruch» referieren. Im Vorfeld der Veranstaltung stand er der SVIT five-Geschäftsstelle bereits Rede und Antwort.

Daniel Stocker, JLL führt jedes Jahr eine Umfrage unter Immobilieninvestoren in der Schweiz durch. Die Ergebnisse wurden Anfang April publiziert. Welche Erwartungshaltungen gibt es hier derzeit an der Zinsfront?

DS: Eine deutliche Mehrheit von 75 Prozent der befragten Investoren geht für 2022 von einem unveränderten Zinsniveau aus. Rund ein Viertel der Investoren erwartet bereits für dieses Jahr steigende Zinsen. Von fallenden Zinsen geht niemand aus. Insbesondere aufgrund des aktuell stark zugenommenen Drucks auf den Schweizer Franken und der Vermeidung eines Kurses unter Parität zum Euro erwartet die Mehrheit der insgesamt 146 befragten Investoren keine Zinsschritte der Schweizerischen Nationalbank für dieses Jahr. Mittelfristig antizipiert allerdings mehr als die Hälfte der Investoren ein steigendes Zinsniveau.

Und wie sieht das bei den Inflationserwartungen aus?

DS: Fast zwei Drittel der Investoren erwarten für die nächsten Jahre eine Inflation über der 1-Prozent-Marke. Das Thema Teuerung scheint damit nicht nur als ein vorübergehendes Phänomen angesehen zu werden, sondern wird von der Mehrheit der Investoren als neue anhaltende Tatsache betrachtet.

Wie wirkt sich das auf die Immobilienwerte aus?

DS: Der Einfluss auf Immobilienwerte wird derzeit noch kontrovers diskutiert und bleibt zu beobachten. Steigenden indexierten Cashflows und sinkenden realen Kapitalisierungssätzen im Exit,



Daniel Stocker,
Head of Research bei
JLL Switzerland

also Diskontierung minus Inflation, stehen die Erwartungen steigender Diskontierungssätze entgegen. Der effektive Einfluss auf DCF-Bewertungen und Immobilienwerte muss somit weiter beobachtet werden.

Erwarten die Immobilieninvestoren im weiteren Jahresverlauf Änderungen bei den Renditen?

DS: Trotz der Erwartung mittelfristig steigender Zinsen rechnet kaum ein Investor für dieses Jahr mit steigenden Renditen und sinkenden Preisen. 31 Prozent der befragten Investoren gehen sogar davon aus, dass sich im Jahr 2022 eine Renditekompression zeigen könnte, also sinkende Renditen bei steigenden Preisen. Mit 62 Prozent geht jedoch eine deutliche Mehrheit von keinen Renditeveränderungen aus. Immerhin konsistent zur Erwartung weiter sinkender Renditen gibt rund ein Drittel der Investoren die Bereitschaft an, im Jahr 2022 bis zu 5 Prozent mehr bei Liegenschaftstransaktionen bezahlen zu wollen. Für attraktive Liegenschaften an guten Lagen, bei denen mehrere Käufer

Interesse zeigen, werden die Preisniveaus dadurch wohl weiter steigen. Mitte Juni am Swiss Valuation Congress 2022 in Suhr werden wir dazu möglicherweise schon einen ersten Jahrestrend verorten können.

**Anmeldung zum Kongress unter:
www.valuation-congress.ch/#IB
(oder hier mittels QR-Code)**



Bewertungsexperten-Kammer SVIT
Brunaustasse 39
8002 Zürich
044 521 02 06
info@bek.ch
www.bewertungsexperten.ch