


# OUTLOOK WOHNRENDITE-IMMOBILIEN 2024

## Markttrends und Investitionschancen



avobis

In dieser Analyse beleuchten wir die Schlüsselerwartungen im Wohnrendite-Immobilienmarkt der vergangenen zwei Jahre und formulieren fundierte Erwartungen für das kommende Jahr 2024. Wir kommentieren wichtige Entwicklungen und analysieren die Dynamiken, die diese Anlageklasse prägen. Diese Analyse dient als Leitfaden, der die jüngsten Veränderungen im Kontext von Inflation und Zinserhöhung betrachtet und daraus Schlussfolgerungen für zukünftige Marktchancen zieht. Sie richtet sich an alle Investoren, die tiefer in das Verständnis der aktuellen Marktbedingungen eintauchen und eine klare Perspektive für ihre Anlagestrategien gewinnen möchten.

### Schlüsselerwartungen und Zukunftsaussichten



**Herausforderungen im Immobiliensektor:** Die Jahre 2022 und 2023 waren geprägt von Herausforderungen im Immobilienmarkt, beeinflusst durch hohe Inflation und Zinserhöhungen, was zu Wertkorrekturen und Marktveränderungen führte.



**Rückkehr zu niedrigeren Zinsen:** Aufgrund des Rückgangs der Inflation wird eine Abschwächung der Zinsen erwartet, was zu einer Angleichung der Renditeerwartungen und einer Verbesserung der Marktliquidität führen dürfte.



**Ertragsstabilität von Wohnrenditeimmobilien:** Wohnrenditeimmobilien zeichnen sich durch ihre Krisenresilienz und Anpassungsfähigkeit der Erträge aus, was sie insbesondere im aktuellen makroökonomischen Umfeld zu einer attraktiven Anlageklasse macht.



**Nachfrageüberhang im Mietwohnungsmarkt:** Der Mietwohnungsmarkt charakterisiert sich durch eine hohe Nachfrage bei knappem Angebot, was zu höheren Vermietungsraten und besseren Ertragsaussichten führt.



**Immobilien in der Asset-Allokation:** In einem unsicheren Investitionsumfeld bieten Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen eine stabilere Option und Schutz vor Inflation, Rezession und geopolitischen Risiken.



**Nachhaltigkeit im Vordergrund:** Institutionelle Investoren stellen zunehmend höhere Ansprüche, indem sie Nachhaltigkeitskriterien fest in ihre Anlagestrategien integrieren. Obwohl dies die Komplexität erhöht, können Nachhaltigkeit und Rentabilität durchaus gemeinsam erreicht werden.



**Positiver Ausblick für Wohnrendite-Immobilien 2024:** Für das Jahr 2024 wird ein positiver Trend im Bereich der Wohnrenditeimmobilien prognostiziert, der auf robusten Fundamentaldaten und makroökonomischen Veränderungen basiert und zu einer erhöhten Marktliquidität sowie neuen Investitionsoptionen führen wird.

# OUTLOOK WOHNRENDITE-IMMOBILIEN 2024

## 2022 und 2023: Schwierige Jahre für Immobilienanlagen

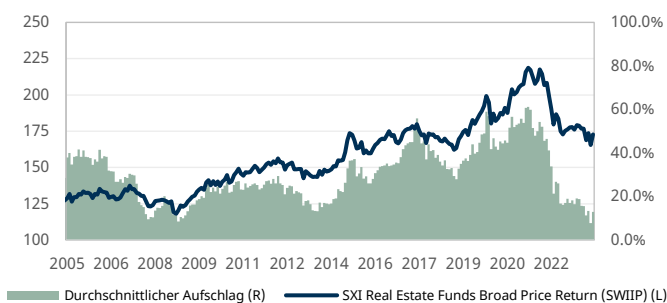
Die letzten beiden Jahre kennzeichneten eine Zeit des Umbruchs im Immobiliensektor, die für Investoren mit Herausforderungen verbunden war. Diese Zeit, charakterisiert durch hohe Inflation und daraus resultierenden Zinserhöhungen, signalisierte das Ende einer langen Periode, in der Immobilien als stetig wertsteigernde Anlagen galten. Insbesondere für institutionelle Anleger, die sich jahrelang aufgrund mangelnder Alternativen auf Immobilieninvestitionen konzentriert hatten, brachte der abrupte Anstieg der Zinssätze eine neue Realität mit sich: Ihre Immobilienportfolios standen plötzlich vor möglichen erheblichen Wertkorrekturen.

Die Auswirkungen des neuen Zinsumfeldes zeigten sich auf den Märkten in unterschiedlicher Weise. Börsennotierte Immobilienwerte, wie etwa Immobilienfonds, reagierten aufgrund ihrer höheren Liquidität und Handelbarkeit rasch auf die Veränderungen, was in einem deutlichen Preisrückgang und damit in einem Abbau der Agios resultierte (Abbildung 1).

Auf dem direkten Transaktionsmarkt hingegen bildete sich eine merkbare Diskrepanz zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer. Während die Käuferseite bestrebt war, die veränderten Zinskonditionen zu ihrem Vorteil zu nutzen und mit höheren Diskontierungssätzen zu kalkulieren, beharrten viele Immobilienbesitzer auf den langfristigen, historischen Diskontierungssätzen und ignorierten weitestgehend die jüngsten Zinssteigerungen. Diese Kluft führte zu einem stagnierenden Markt und einem Rückgang der Liquidität, was die Preisfindung zusätzlich erschwerte (Abbildung 2).

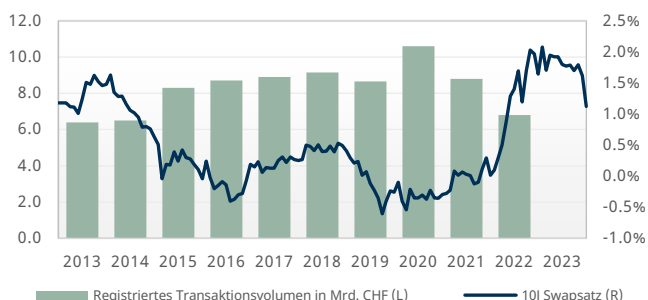
Für 2024 wird jedoch eine positive Veränderung im Immobilienmarkt erwartet. Die Kombination aus starken Fundamentaldaten und der antizipierten Neuausrichtung der Geldpolitik deutet auf günstige Aussichten für Immobilieninvestoren hin, was eine willkommene Abkehr von den aktuellen Marktturbulenzen signalisiert.

Abbildung 1: Starker Preisrückgang bei börsenkotierten Immobilienfonds und Abbau der Aufschläge



**Bemerkung:** Die Abbildung zeigt die Preisentwicklung vom SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIP) (rechte Achse) sowie die Entwicklung des durchschnittlichen Agios aller börsenkotierten Immobilienfonds, die ausschließlich in Schweizer Immobilien investiert sind (linke Achse).  
**Quelle:** Daten von Bloomberg, SIX Group AG, per 22.12.2023

Abbildung 2: Höheres Zinsumfeld begleitet durch Rückgang im Transaktionsvolumen



**Bemerkung:** Die Grafik zeigt das von CBRE erfasste registrierte Transaktionsvolumen von Wohn- und Geschäftsimmobilienanlagen in Mrd. CHF (linke Achse) sowie die historische Entwicklung des 10-jährigen Swapsatzes (rechte Achse).  
**Quelle:** Abbildung angelehnt an CBRE, per 22.12.2023

## Der Weg zurück zu niedrigen Zinsen

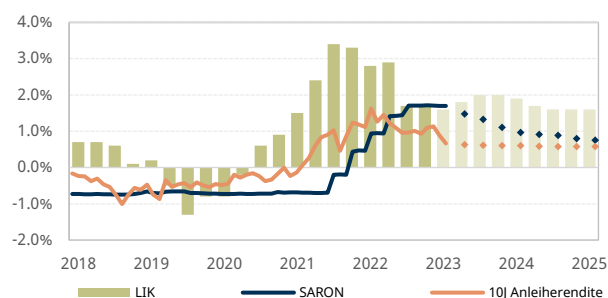
Die Hochphase der Zinsen resultierte direkt aus anhaltendem Inflationsdruck, getrieben durch exogene Faktoren wie Lieferengpässe und steigende Rohstoffpreise infolge globaler Logistikstörungen. Diese Preissteigerungen hat die SNB bislang durch eine gezielte Aufwertung des Schweizer Frankens und eine Anhebung des Leitzinses erfolgreich eingedämmt.

Mit dem beginnenden Rückgang der Inflation wird auch eine Abschwächung der Marktzinsen sichtbar, die für das kommende Halbjahr bereits Zinssenkungen von mindestens einem halben Prozent signalisieren. Dies deutet darauf hin, dass keine dauerhafte Erhöhung der strukturellen Inflation und somit des Zinsniveaus erwartet wird. Demnach sollten sich die Marktzinsen wieder einem niedrigeren Niveau annähern, sobald die Inflation weiter an Bedeutung verliert, was lediglich eine Frage der Zeit ist (Abbildung 3).

Unabhängig von Dauer und Umfang dieser Entwicklung zeigt das Gesamtbild, dass der schnelle Anstieg der langfristigen Zinsen als ein vorübergehendes Ereignis betrachtet werden kann. Diese Entwicklung legt nahe, dass der zuletzt beobachtete Anstieg der Ankaufsrenditen wohl nicht anhalten wird (Abbildung 4). In der Folge ist mit einer Harmonisierung der Renditevorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern zu erwarten, was nicht nur die Preisfindung verbessern, sondern auch die Liquidität auf dem Transaktionsmarkt spürbar erhöhen dürfte.

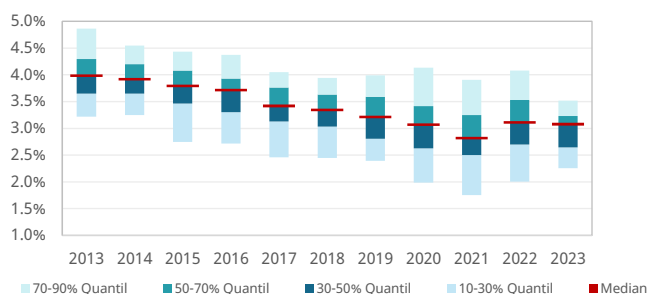
Darüber hinaus werden niedrigere Zinskosten in Verbindung mit einer weniger restriktiven Geldpolitik zu kulanteren Kreditkonditionen führen, was die Nachfrage zusätzlich stimulieren dürfte. Die Geldpolitik im Jahr 2024 wird somit zu einer Klärung von Bewertungsdifferenzen hinsichtlich der Diskontierungssätze beitragen und die Zinsunsicherheit reduzieren, was Renditeobjekten wesentliche Impulse verleihen wird.

Abbildung 3: Erwarteter Trend hin zu geringerer Inflation und niedrigeren Zinsen



**Bemerkung:** Die Abbildung zeigt die Inflation (LIK), den SARON und die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen. Die zugrunde liegenden Inflationserwartungen stützen sich auf Prognosen der SNB. Die prognostizierten Werte für SARON und Anleihenrenditen leiten sich aus Marktwerten und unseren eigenen Analysen ab.  
**Quelle:** Daten von Refinitiv Eikon, SNB, Avobis, per 22.12.2023

Abbildung 4: Leichter Anstieg bei den Ankaufsrenditen



**Bemerkung:** Die Grafik stellt die Netto-Anfangsrendite (vor CAPEX) dar, definiert als Quotient des Nettomieteinkommens zum Brutto-Kaufpreis. Sie visualisiert, wie das Nettomieteinkommen im Verhältnis zum Kaufpreis steht und bietet so einen Überblick über die Rentabilität von Immobilieninvestitionen.  
**Quelle:** Abbildung angelehnt an Wüest Partner, per 22.12.2023

# OUTLOOK WOHNRENDITE-IMMOBILIEN 2024

## Verbessertes Risiko-Rendite-Profil dank Ertragspotenzial

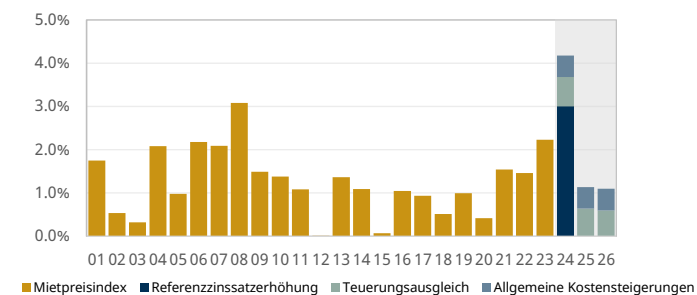
Dank ihrer Krisenresilienz und der Erwirtschaftung konstanter Erträge erweisen sich Wohnrenditeimmobilien als attraktive Anlageklasse. In der derzeitigen Wirtschaftslage zeichnen sie sich durch die Anpassungsfähigkeit ihrer Erträge aus, was einen effektiven Schutz gegen realen Einkommensverlust bietet (Abbildung 5). Ein Schlüsselement ist hier die inflationsgebundene Mietzinsgestaltung, die neben einer allgemeinen Kostensteigerung eine Erhöhung um bis zu 40% der Inflationsrate zulässt.

Der Mietzins wird auch durch den hypothekarischen Referenzzinssatz bestimmt, der sich am Durchschnittszinssatz aller bestehenden Hypotheken orientiert. Ein länger anhaltender Zinsanstieg, der sich in erhöhten Hypothekenzinsen bei einem Grossteil der ausstehenden Darlehen niederschlägt, resultiert in einer Anpassung des Referenzzinssatzes. Bei jeder Steigerung um einen Viertelprozentpunkt ist eine Erhöhung des Mietzinses um bis zu 3.0% möglich. Der Referenzzinssatz wurde bereits zweimal angepasst, was die Ertragslage positiv beeinflusst. Aufgrund der Berechnungsmethode ist in einem Umfeld sinkender Zinsen eine kurzfristige Senkung des Referenzzinssatzes unwahrscheinlich, wodurch die Ertragslage mittelfristig erhöht bleiben sollte.

Die fallenden Zinskosten und der nachlassende Inflationsdruck wie etwa bei den Instandhaltungskosten tragen zur Kostensenkung bei und verbessern somit die Ertragsmargen. Zusätzlich erhöht sich die Ertragsicherheit durch den bestehenden Nachfrageüberhang und das begrenzte Angebot an Mietwohnungen, was das Leerstandsrisiko minimiert und eine effektivere Nutzung des Mieterhöhungspotenzials ermöglicht (Abbildung 6).

Insgesamt prognostizieren wir mittelfristig ein deutlich verbessertes Risiko-Rendite-Profil für Wohnrenditeimmobilien.

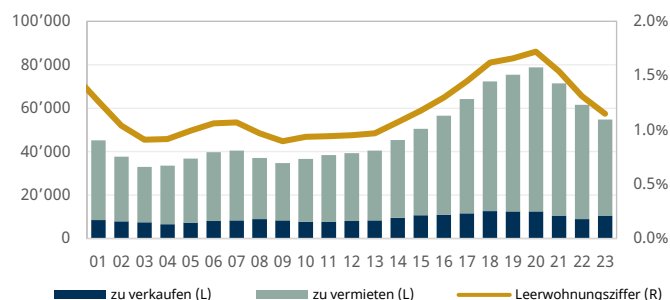
Abbildung 5: Erhöhungspotenzial bei den Mietpreisen stützt die Ertragsseite



**Bemerkung:** Die dargestellten Werte zeigen die jährlichen Wachstumsraten des Mietpreisindex. Für den Prognosezeitraum wird keine Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und ein Teuerungsausgleich entsprechend der SNB-Inflationsprognose erwartet. Zudem wird eine jährliche allgemeine Kostensteigerung von 0.50% berücksichtigt. Mietpreissteigerungen durch Investitionen wurde nicht berücksichtigt.

**Quelle:** Daten von BFS, SNB, Refinitiv Eikon, per 22.12.2023

Abbildung 6: Angebotsverknappung macht sich im abnehmenden Leerstand bemerkbar



**Bemerkung:** Die Leerstandsquote wird jeweils auf den 1. Juni berechnet.

**Quelle:** Daten von BFS, per 22.12.2023

## Wachsende Nachfrage trifft auf Angebotsknappheit

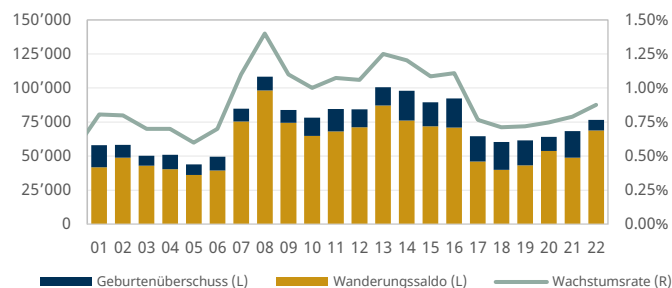
Die aktuelle Lage im Mietwohnungsmarkt ist durch eine hohe Nachfrage und ein limitiertes Angebot geprägt. Diese Nachfragedynamik wird vor allem durch einen Anstieg der Haushaltszahlen, eine stabile Beschäftigungslage und besonders durch die zunehmende Zuwanderung einkommensstarker Arbeitskräfte angetrieben (Abbildung 7). Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt und die fortwährende Attraktivität der Schweiz als Standort sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Auf der Angebotsseite zeigt der Markt jedoch eine zögerliche Reaktion. Schon vor der Pandemie endete ein Bauboom in einem Anstieg der Leerstandsquoten, was die Attraktivität neuer Bauvorhaben minderte und letztlich zu einem Rückgang der Bauaktivitäten führte. Diese Entwicklung konnte sich bislang nicht erholen und wurde durch höhere und volatile Baupreise und Zinsen und nicht zuletzt durch regulatorische Hindernisse weiter eingeschränkt. Infolgedessen wurde das Wohnangebot in den letzten Jahren nicht wesentlich erweitert, obwohl eine starke Nachfrage besteht, die ein zusätzliches Angebot mühelos absorbieren könnte.

Für das nächste Jahr wird mit sinkenden Zinsen und abnehmender Inflation gerechnet, was die Planungsunsicherheit hinsichtlich Bau- und Finanzierungskosten reduzieren und die Renditeaussichten verbessern wird. Trotz dieser Aussicht bleiben die Auftragsvolumen bisher begrenzt (Abbildung 8), was auf weiterhin verhaltene Bauinvestitionen hindeutet.

Kurz- bis mittelfristig dürfte das Angebot die steigende Nachfrage nicht decken, was eine Marktanpassung über Jahre hinweg erfordert. Für Vermieter ergibt sich daraus die Chance auf höhere Vermietungsraten und bessere Ertragsaussichten. Bauprojekte dürften zudem im nächsten Jahr durch verbesserte finanzielle Konditionen und Planungssicherheit attraktiver und rentabler werden.

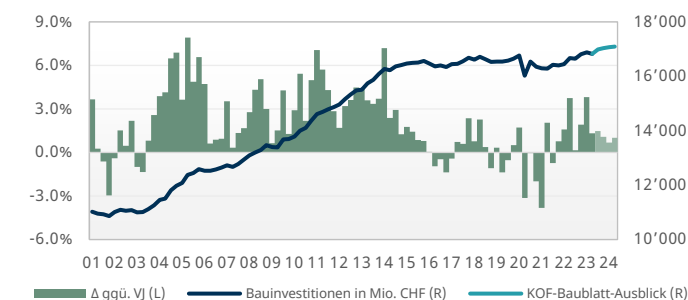
Abbildung 7: Bevölkerungswachstum hauptsächlich angetrieben durch Zuwanderung



**Bemerkung:** Die Abbildung zeigt die Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz. Der Geburtenüberschuss umfasst zusätzlich die Veränderungen durch Bestandsbereinigungen.

**Quelle:** Daten von BFS, per 22.12.2023

Abbildung 8: KOF-Baublatt-Ausblick deutet auf moderate Bauinvestitionen hin



**Bemerkung:** Auf Basis der Baubewilligungen hat die KOF einen Ausblick entwickelt, der eine Voraussage über die zu erwartenden nominellen Bauinvestitionen in den nächsten vier Quartalen erlaubt. Der KOF-Baublatt-Ausblick wird viermal im Jahr publiziert. Er zeigt die zu erwartenden Investitionsausgaben in Mio. CHF (rechte Achse) sowie die Vorjahresveränderungsraten (linke Achse).

**Quelle:** Daten von KOF, per 22.12.2023



# OUTLOOK WOHNRENDITE-IMMOBILIEN 2024

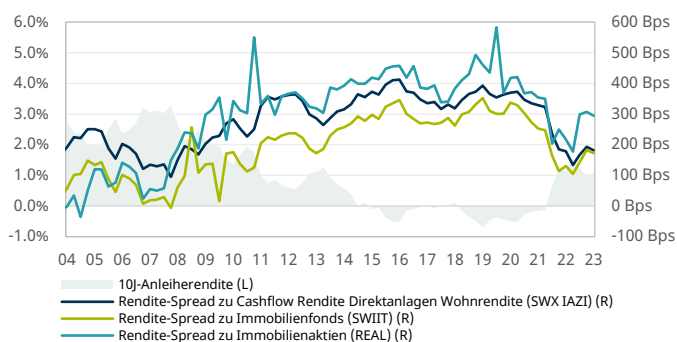
## Einschätzung aus Sicht der Asset-Allokation

Das aktuelle Investitionsumfeld bleibt für Investoren weiterhin anspruchsvoll. Sie stehen vor der Aufgabe, Anlagen zu identifizieren, die in einem von Inflation, geopolitischen Spannungen und rezessiven Tendenzen geprägten Umfeld robust performen und möglichst wenig Korrelation zu diesen Risikofaktoren aufweisen. Immobilien als Anlageklasse können in solchen Zeiten im Vergleich zu anderen Vermögenswerten wie Aktien und Anleihen überdurchschnittlich abschneiden. Daher sollten sie aus Gründen der Asset-Allokation in jedem Portfolio Berücksichtigung finden.

Aufgrund des derzeit hohen Zinsniveaus gewinnen festverzinsliche Anleihen gegenüber Immobilienanlagen wieder an Attraktivität, besonders nach einer längeren Periode negativer Zinsen (Abbildung 9). Sollten die Zinsen wie prognostiziert sinken, könnte diese Anlageklasse signifikante Kapitalgewinne erzielen. Allerdings sind Investoren, die in Anleihen investieren, Risiken wie unerwarteter Inflation und Refinanzierungsrisiken ausgesetzt. Dies betrifft das Risiko, das Kapital nicht zu gleich hohen oder gar höheren Zinsen refinanzieren zu können. Immobilienpreise hingegen zeigen eine ähnliche Zinsempfindlichkeit, wenn auch vielleicht nicht kurzfristig, und bergen kein wesentliches Refinanzierungsrisiko. Zudem bieten sie, wie erläutert, Schutz vor Inflation und wirken somit realem Einkommensverlust entgegen.

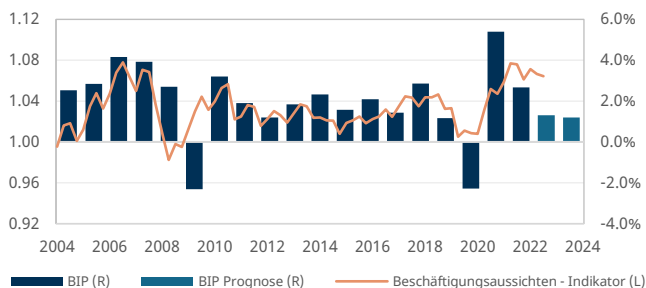
Die aktuellen Wirtschaftsaussichten sind positiv, liegen aber unter dem langjährigen Durchschnitt (Abbildung 10). Eine Rezession ist unwahrscheinlich, doch ein verhaltenes Wachstum könnte die Aktienmarktperformance dämpfen. Globale Verflechtungen von Unternehmen könnten angesichts geopolitischer und globaler wirtschaftlicher Unsicherheiten die heimischen Märkte limitieren. Wohnimmobilien sind jedoch von diesen Risiken weniger betroffen und bieten dadurch eine stabilere Anlageoption.

Abbildung 9: Renditespreads von Wohnimmobilien-Anlagen dürften wieder zunehmen



**Bemerkung:** Die linke Achse bildet die Anleiherendite von 10-jährigen Bundesobligationen ab. Die rechte Achse bildet die Renditeaufschläge von verschiedenen Immobilienanlagen gegenüber der Anleiherendite in Basispunkten (Bps) ab.  
**Quelle:** Daten von SIX Group AG, IAZI, Refinitiv Eikon, per 22.12.2023

Abbildung 10: Herausfordernde Investitionslandschaft unter moderaten Wirtschaftsaussichten



**Bemerkung:** Die Abbildung zeigt die Entwicklung des BIPs und der Beschäftigungsaussichten. Ein Wert von 1.00 bedeutet, dass im nächsten Quartal eine Stagnation der Gesamtbeschäftigung erwartet wird. Bei Werten über 1.00 darf eine Zunahme der Gesamtbeschäftigtenzahl erwartet werden. Die Prognosen für das BIP-Wachstum basieren auf den Konjunkturprognosen des SECO vom 20.09.2023.  
**Quelle:** Daten von BFS, SECO, per 22.12.2023

## Nachhaltigkeit im Fokus vieler Vorsorgeeinrichtungen

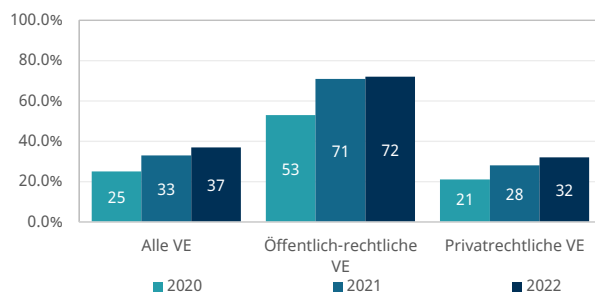
Der Schweizer Gebäudepark ist entscheidend für die Erreichung der Klimaziele. Die Notwendigkeit, den CO<sup>2</sup>-Ausstoss zu reduzieren, verlangt von Akteuren wie Vorsorgeeinrichtungen eine tiefgreifende Integration von Nachhaltigkeitskriterien in ihre Entscheidungsfindung (Abbildung 11). Diese neuen Anforderungen führen zu einer Anpassung der Anlagestrategien, die nicht nur eine grüne Vision verfolgen, sondern auch rentabel bleiben müssen.

Eine zentrale Herausforderung dabei ist, Nachhaltigkeit in eine messbare Grösse zu überführen. Die gegenwärtige Datenlage und die Vielfalt der Zertifikate und Standards machen diese Aufgabe anspruchsvoll. Die Branche konzentriert sich derzeit auf die Reduktion von CO<sup>2</sup>-Emissionen als gemeinsamen Nenner für Nachhaltigkeitsbestrebungen. Die Notwendigkeit für aussagekräftige Daten und Analysen bleibt jedoch bestehen.

Mit dieser neuen Schwerpunktsetzung wird die Portfoliozusammenstellung zunehmend komplex, da finanzielle Überlegungen durch ökologische Ziele ergänzt werden müssen. Schwierig zu sanierende Objekte verlieren an Attraktivität, während nachhaltige Immobilien bevorzugt werden. Dies führt zu einem steigenden Interesse an nachhaltigkeitskonformen Investitionsobjekten und auch -Produkten bzw. Anlagegefässe, die sowohl rentabel als auch im Einklang mit den umweltbedingten Anlagezielen sind.

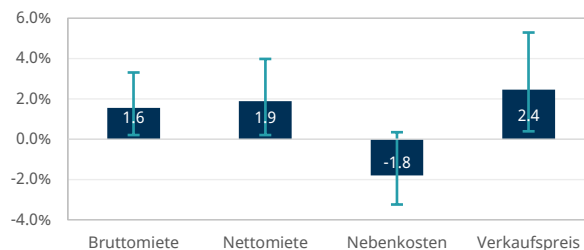
Obwohl die gesteigerte Komplexität und die höheren Kosten Herausforderungen darstellen, belegen Studien, dass diese zu gesteigerten Renditen führen können (Abbildung 12). Nachhaltige Immobilien zeichnen sich durch höhere Mieteinnahmen und niedrigere Nebenkosten aus, was zu höheren Nettoerträgen beiträgt. Darüber hinaus führen unter anderem ein höherer Vermietungsgrad, geringere regulatorische Risiken und eine effizientere Abnutzung bei nachhaltigen Immobilien zu einem reduzierten Kapitalisierungssatz, welcher den Gesamtwert der Immobilie weiter erhöht.

Abbildung 11: Anteil der Vorsorgeeinrichtungen, die ESG-Kriterien im Anlageprozess integrieren



**Bemerkung:** Die Abbildung zeigt den prozentualen Anteil der Vorsorgeeinrichtungen (VE), bei denen ESG-Kriterien im Anlageprozess verankert sind. Die Ergebnisse basieren auf den Umfragen, die im Zuge der Pensionskassenstudie 2023 von Swisscanto durchgeführt wurden. Es ist jedoch zu beachten, dass lediglich ein Drittel der befragten VE auf diese spezifische Frage geantwortet haben.  
**Quelle:** Abbildung angelehnt an Swisscanto, per 22.12.2023

Abbildung 12: «Green Premium» in Miet- und Verkaufspreisen – Eine Analyseillustration aus dem Kanton Zürich



**Bemerkung:** Die Grafik illustriert die Untersuchung der «Green Premiums» für nachhaltige Wohnimmobilien im Kanton Zürich, basierend auf einem hedonischen Preismodell und Daten von homegate.ch aus den Jahren 2010 bis 2017. Sie zeigt die durchschnittlichen Prämien und deren Schwankungsbereiche für Bruttomieten, Nettomieten und Nebenkosten sowie Verkaufspreise bei zertifizierten Objekten.  
**Quelle:** Studienergebnisse von Constantin Kempf & Juerg Syz, 2022. «Why pay for sustainable housing? Decomposing the green premium of the residential property market in the Canton of Zurich, Switzerland».

# OUTLOOK WOHNRENDITE-IMMOBILIEN 2024

## Outlook 2024: Erfreuliche Aussichten für Wohnimmobilien

Unsere Prognose für den Markt der Wohnrenditeimmobilien im Jahr 2024 ist aufgrund solider Fundamentaldaten und eines prognostizierten makroökonomischen Wandels durchwegs positiv. Diese Analyse erlaubt uns, folgende Perspektiven zu skizzieren:

**Wiederbelebung der Marktliquidität:** In Erwartung niedrigerer Zinssätze und aufgrund positiver Fundamentalfaktoren dürfte die Attraktivität von Wohnrenditeimmobilien erneut zunehmen und verstärkt auf Käuferinteressen treffen. Dies wird voraussichtlich zu einer gesteigerten Liquidität am Transaktionsmarkt führen.

**Differenzierte Preisentwicklung:** Trotz einer belebten Marktdynamik sind generelle Preissteigerungen in der nahen Zukunft nicht absehbar. Institutionelle Investoren, die in den letzten Jahren die Käuferseite stützten, könnten zunehmend als Verkäufer agieren. Dies liegt nicht nur an der Anpassung ihrer Immobilienquoten, sondern auch an Nachhaltigkeitsanforderungen (Abbildung 13). Umweltbewusste Portfolio-Umgestaltungen führen dazu, dass bestimmte Liegenschaften verkauft und nachhaltigere Objekte erworben werden. Bei zunehmender Marktliquidität eröffnet sich die Gelegenheit, weniger geeignete Objekte ohne grosse Preisabschläge zu veräussern. Die erhöhte Nachfrage nach Objekten, die die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, dürften jedoch bei solchen Objekten zu höheren Preisbereitschaft führen.

**Neue Opportunitäten:** Die Liquidität könnte auch mit einer gewissen Volatilität einhergehen. Solche Marktbedingungen erzeugen Opportunitäten, die für aufmerksame Investoren interessant sein könnten. Im aktuellen Marktumfeld bieten Wohnimmobilien ein breites Spektrum an attraktiven Investitionsmöglichkeiten, von einfachen Buy-to-Rent-Modellen über Bau und Promotion bis hin zur Realisierung von rentablen Nutzungskonzepten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Markt für Wohnrenditeimmobilien im Jahr 2024 ein hohes Potential bietet. Abhängig von den individuellen Bedürfnissen und Zielen der Anleger eröffnet der Immobilienmarkt vielfältige Investitionsmöglichkeiten (Abbildung 14).

Mit unserer Expertise und umfassenden Ressourcen bei Avobis sind wir bestens positioniert, um unseren Kunden massgeschneiderte Investitionsmöglichkeiten anzubieten, die optimal auf ihre spezifischen Bedürfnisse und Ziele zugeschnitten sind. Wir sehen dem Jahr 2024 mit Zuversicht entgegen und freuen uns darauf, unsere Kunden bei der Realisierung ihrer Investitionsvorhaben in diesem vielversprechenden Markt zu unterstützen.

## AUTOREN



**Burak Er, CFA**  
Head Research

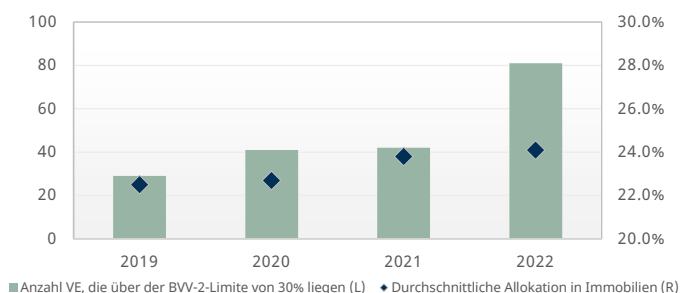
Avobis Group AG  
T: +41 58 255 49 09  
burak.er@avobis.ch



**Sandro Sulcis**  
Co-CEO

Avobis Group AG  
T: +41 58 255 39 41  
sandro.sulcis@avobis.ch

Abbildung 13: BVV-2 Limite von 30% wurde von vielen Pensionskassen überschritten



**Bemerkung:** Die Regulatorik sieht für Vorsorgeeinrichtungen vor, dass die Anlageallokation in Immobilien die Limite von 30% nicht überschreiten darf.  
**Quelle:** Abbildung angelehnt an PPCmetrics, per 22.12.2023

Abbildung 14: Die vier Quadranten der Immobilieninvestition

Direkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direkt gehaltene Immobilien</li> <li>Club Deals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direktvergabe Hypotheken</li> <li>Private Anlagegefässe</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Börsenkotierte und nicht börsenkotierte Immobilienfonds</li> <li>Immobilienaktien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pfandbriefe</li> <li>Hypothekenfonds</li> </ul>
Indirekt	Eigenkapital	Fremdkapital

**Quelle:** Eigene Darstellung, Avobis, per 22.12.2023

# OUTLOOK WOHNRENDITE-IMMOBILIEN 2024

## KONTAKTE

### Entwicklungen und ESG



Möchten Sie Ihre Immobilien nachhaltig entwickeln oder das Entwicklungspotenzial abklären, um eine nachhaltige Rendite sicherzustellen? Wir erarbeiten Nutzungskonzepte, Szenarien und massgeschneiderte Strategien für Ihre nachhaltige Immobilienentwicklung.

**David Belart**

T: +41 58 255 39 94  
david.belart@avobis.ch

### Immobilientransaktionen und Erstvermarktung



Schöpfen Sie das volle Potenzial aus Ihrer Liegenschaft: Mit uns haben Sie einen erfahrenen Partner an Ihrer Seite, der den Markt kennt und auf einen grossen Käuferstamm zugreifen kann. Wir begleiten Sie professionell durch die Transaktion oder positionieren Ihre Immobilie im Markt.

**Martin Brüngger**

T: +41 58 255 39 19  
martin.bruengger@avobis.ch

### Optimierung der Fremdfinanzierung



Wir entwickeln für Sie eine massgeschneiderten Finanzierungs- und Zinsabsicherungsstrategien und optimieren bestehende Immobilienfinanzierungen. Damit sparen wir für unsere Kunden regelmässig erheblich Finanzierungskosten ein.

**Alkmene Maglaras**

T: +41 58 255 49 11  
alkmene.maglaras@avobis.ch

### Asset Management für Immobilien



Möchten Sie das Ertragspotenzial Ihrer Immobilie steigern? Als Ihr Asset Manager analysieren wir Ihre Immobilie oder Ihr Immobilienportfolio und erarbeiten nach Ihren Vorgaben und Wünschen eine nachhaltige und optimale Objektstrategie für jede einzelne Ihrer Immobilien.

**Dimitri Weitnauer**

T: +41 58 255 39 27  
dimitri.weitnauer@avobis.ch

### Investition in Hypotheken



Investieren Sie bereits in die Asset Klasse Hypotheken? Wir ermöglichen Ihnen, Hypotheken zu vergeben und so als Hypothekengeber von den gestiegenen Zinssätzen zu profitieren. Unsere Expertise im Hypotheken-Servicing umfasst die komplette Abwicklung von der Vergabe bis zur administrativen Begleitung und Neuanlage von Hypotheken.

**Andreas Granella**

T: +41 58 255 39 66  
andreas.granella@avobis-invest.ch

### Massgeschneiderte Investmentprodukte



Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Immobilieninvestments wird immer wichtiger – noch besteht jedoch ein Mangel an Produkten, die diese Nachfrage decken. Wir ermöglichen Ihnen die Investition in Anlagegefässe oder bauen für Sie massgeschneidert eigene Investmentprodukte nach Ihren Wünschen auf.

**Ramon Scussel**

T: +41 58 255 39 45  
ramon.scussel@avobis-invest.ch

#### Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Hypothekar- und/oder Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Avobis Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend Avobis) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der Avobis zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die Avobis gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der Avobis dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Stand: 03. Januar 2024