

In diesen Städten locken satte Immobilien-Renditen

Investition Eigentumswohnungen kaufen und an der Miete verdienen: eine lukrative Geldanlage. Doch der Schweizer Immobilienmarkt kühlt ab. Eine Analyse zeigt, in welchen Städten noch immer hohe Renditen winken.

VON KAREN MERKEL 30.03.2017



Blick auf Bern: Im Vergleich mit Basel und Zürich die Grossstadt mit der besten Rendite. Keystone

Immobilien sind das Gold der zinsarmen Zeit. Ungebrochen ist in der Schweiz der Run auf Eigentumswohnungen, um sie anschliessend zu vermieten. Doch im Schweizer Markt entwickeln sich Unterströmungen, die eine Rendite schmälern. In welchen Städten Käufer lukrative Objekte finden, hat die Immobilienberatung PLZ für handelszeitung.ch analysiert.

Wer eine Wohnung erwirbt, um mit der Miete zu verdienen, muss mehrere Faktoren gut kalkulieren. Zum einen die Lage des Objekts und den Kaufpreis, aber auch das Potenzial. Hält der Mietpreis in den kommenden Jahren? Ist die Nachfrage für die Wohnung gross genug?

Sinkende Mieten sind absehbar

Der Schweizer Markt ist hier stark in Bewegung. Die nachlassende Zuwanderung in die Schweiz senkt die Nachfrage, schreibt die «Credit Suisse» in ihrem Report zum «Immobilienmarkt 2017» von Anfang März. Gleichzeitig hält der Bauboom bei den Mietwohnungen an, dem Niedrigzins geschuldet.

In Kombination entstehen daraus grössere Leerstände und an vielen Standorten tatsächlich ein Druck auf die Mieten. Will sagen: Vermieter müssen mehr Aufwand betreiben, länger inserieren und über kurz oder lang sogar mit Einbussen beim Mietzins rechnen. «2016 blieb ein Inserat im Mittel 43 Tage lang online – neun Tage länger als ein Jahr zuvor», heisst es im Immobilienreport. «Längerfristig führt in der jetzigen Marktsituation kein Weg an tieferen Mietpreisen vorbei.»

Tiefere Renditen für 2017

Die Credit Suisse bilanziert: Die Renditen für Wohnliegenschaften dürften 2017 etwas tiefer ausfallen. Das heisst nicht, dass ein Investment nicht länger lohnt. Doch die Wahl der Immobilie wird wichtiger für den Ertrag.

In den Grosszentren ist allenfalls mit einer leichten Entspannung im Markt zu rechnen, von Überangebot kann hier keine Rede sein. Die Nachfrage ist hier nicht das Problem, dafür die saftigen Preise. Für viele private Geldanleger wird eine Immobilie in Zürich zu teuer sein, auch wenn hohe Mieten locken.

Die Städte mit den lukrativen Objekten

In Schaffhausen dagegen mag ein Objekt zu kleinerem Preis zum Verkauf stehen, das sogar eine höhere Rendite bringt als eine Wohnung in Zürich. Das ist jedoch eine Momentaufnahme: Der Leerstand ist in dem Ort deutlich über nationalem Niveau, was die Renditeaussichten schmälert.

Für sechs der grössten 20 grössten Schweizer Städte hat PLZ ein attraktives Verhältnis von Rendite und Leerständen ausgemacht. Bern sticht dabei als Grossstadt heraus, auch ein Kauf in Basel ist attraktiv. Die höchsten Renditen versprechen aber Käufe in kleineren Gemeinden wie Schlieren oder Ittigen, die im Konglomerat der grossen Städte liegen (siehe Grafik).

Schweizer Städte mit den besten Immo-Renditen

Abgebildet sind die grössten Städte mit Leerstand von <1 Prozent und Return von >6 Prozent im Durchschnitt.

Städte	Anzahl Immobilien	Leerstandsrate	Return in Prozent
Basel BS	97'417	0.4	6.5
Bern BE	77'876	0.45	8
Winterthur ZH	53'366	0.59	6.60
Thun BE	23'071	0.22	7.2
Fribourg FR	21'641	0.87	8
Köniz BE	21'036	0.58	8.8
Vernier* (bei Genf)	14'348	0.31	8.4
Spreitenbach* (bei Zürich)	4'761	0.36	8.20
Schlieren* (bei Zürich)	8'570	0.27	8.20
Ittigen* (bei Bern)	5'863	0.2	8

*Kleine Schweizer Gemeinden mit den besten Werten.

Source: PLZ / IAZI CIFI

PLZ ist ein Zürcher Startup, das mit einem eigens entwickelten Algorithmus täglich mehr als 100 Immobilien auf dem Schweizer Markt analysiert. Es wurde 2013 gegründet und hat sich darauf spezialisiert, für Privatanleger lukrative Wohnungen zu suchen. Darum gilt auch für die Auswertung der Schweizer Immobilienlandschaft: «Im Endeffekt zählt die Rendite des einzelnen Objektes», sagt Gründer Philippe Lasser. «Dann kann auch eine Immobilie im Zentrum von Zürich interessant sein.»

Trend zum Mikro-Appartement

Häufig konzentriert sich das Unternehmen auf Altbauten, hier bleibt die Zahlungsbereitschaft der Mieter hoch. Insgesamt gerät der Sektor für hochpreisige Wohnungen unter Druck – weil zu viele von ihnen gebaut werden. «Ausserdem ändert sich die Nachfrage nach Mietwohnungen strukturell in Richtung geringerer Kaufkraft», schreiben die Autoren der Credit Suisse-Analyse.

Einen Trend sehen sie im Schweizer Immobilienmarkt, der für die kommenden Jahre wichtig wird: Immer grösser wird das Interesse an Mikro-Appartements für Alleinlebende.