

BAUTÄTIGKEIT RÜCKLÄUFIG, PREISE BLEIBEN HOCH

Die Vorzeichen für die Immobilienmärkte sind positiv: Die Bauaktivität lässt leicht nach, die Nachfrage bleibt stabil und die Abschlüsse bei den Mieterträgen steigen durchgehend. Der Transaktionsmarkt zeigt weitere starke Preisanstiege paradoxerweise besonders stark bei den kommerziell genutzten Liegenschaften.

Text: Felix Thurnheer

3,8

% Ertragsausfall «institutionell»

2,8

% Nettorenditeerwartung

Die Nachfrage durch Zuwanderung 2019 ist mit einem Wanderungssaldo von 55 000 Personen gleich hoch wie 2018; derweil hat sich die geplante Bausumme in Renditeliegenschaften gemäss Baublatt um 2,3% reduziert. Die Bautätigkeit lässt damit seit 2018 kontinuierlich nach, während das Wanderungssaldo stabil bleibt. Damit dürfte sich die Ertragssituation wieder stabilisieren. Während im institutionellen Portfolio die Ertragsausfallquoten mit 3,8% auf einem Höchststand sind, haben sich die Marktmieten für Wohnraum Ende 2019 stabilisiert und sind im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht gestiegen. Der Anstieg fand in den Klein-, Mittel- und Grosszentren statt. Er betrug in den Grosszentren bei den Bestandesmieten rund 1,3% und bei den Neuabschlüssen 3,1%.

Paradoxe Situation

Insgesamt ist die geplante Bautätigkeit im Jahr 2019 rückläufig, gemäss Baublatt liegt die geplante Bausumme im Hochbau 9,1% tiefer als im Vorjahr. Derweil dürfte die Anzahl Beschäftigter weiter gestiegen sein. Dies lassen die tieferen Arbeitslosenzahlen und die höhere Anzahl an offenen Stellen Ende 2019 im Vergleich mit dem Vorjahr gemäss SECO vermuten. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hält seit 2017 an. Damit dürfte sich auch in den kommerziellen Immobilienmärkten die Ertragssituation stabilisieren. Die Ertragsausfallquote im institutionellen Immobilienportfolio ist mit 8,0% Ende 2019 hoch – ein Trend, der seit 2015 anhält. Dafür sind 2019 die Mieterträge klar gestiegen. In den Grosszentren betrug der Zuwachs bei den Bestandesmieten 4,4%, bei den Neuabschlüssen 3,8%. Auch die Mittel- und Kleinzentren zeigen höhere Abschlüsse bei den Büromieten.

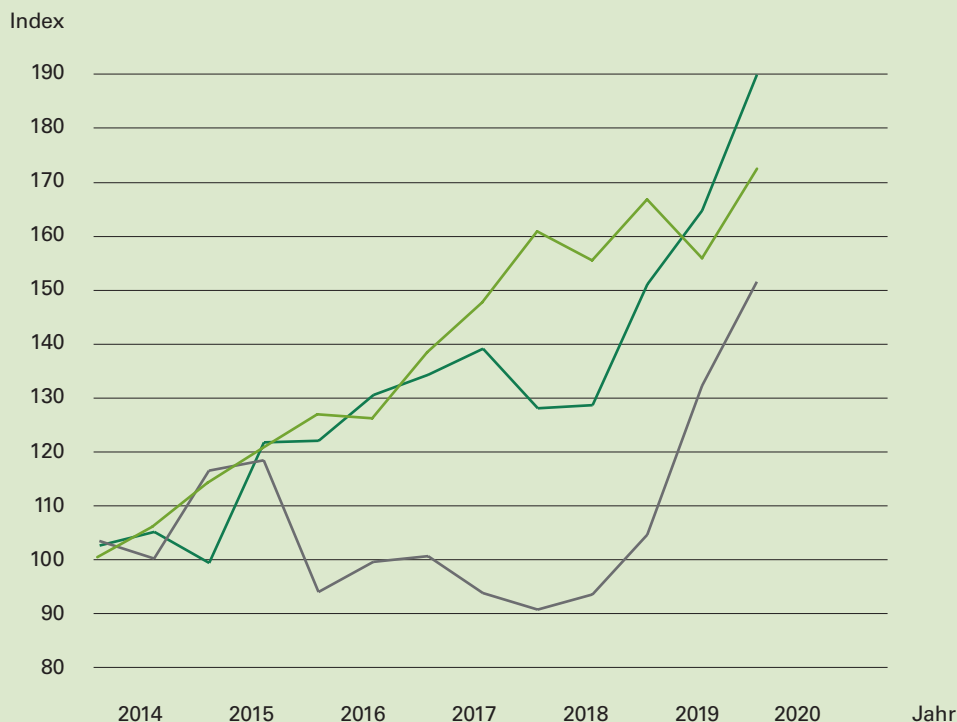
Der Transaktionsmarkt spiegelt die Marktverhältnisse im Sinne von Nachfrage und Angebot paradoxerweise nicht. Die Anzahl der Transaktionen bei REIDA ist zwar sehr gering und mit grosser Vorsicht zu geniessen. Trotzdem sind die Tendenzen sehr deutlich: Es werden immer noch höhere Preise bezahlt und die Renditeerwartungen sinken immer weiter. Das tiefe Zinsniveau, das viele Geld, das in den Im-

mobilenmarkt fliessen soll, und das zu knappe Angebot bestimmen die Preise und nicht Überlegungen im Fundamentalmarkt. So liegen Ende 2019 die Nettorenditeerwartungen für eine Wohnimmobilie bei 2,9%, für eine gemischt genutzte Immobilie bei 2,7% und eine kommerziell genutzte Immobilie bei 2,8% und damit praktisch gleich auf. Als ob hier das Risiko überall gleich wäre und als ob eine kommerziell genutzte Liegenschaft inzwischen sicherer sei als eine Wohnliegenschaft. Innerhalb von einem halben Jahr hätten sich damit die Preise um 10% bis 18% erhöht.



Felix Thurnheer
MSc in Geografie;
MBA, Internationales
Immobilienmanage-
ment; Geschäftsführer
ImmoCompass AG,
Zürich

WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



WOHNEN



BÜRO



GEMISCHT

SIV-MARKTREPORT

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufgezeigt werden unter anderem die relevanten Treiber: Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und vor allem objektiver verglichen werden – von Schätzern, aber auch von der breiten Öffentlichkeit. Der Bericht basiert auf Daten des unabhängigen Vereins REIDA, die situativ mit regionalen Daten ergänzt werden.

GLOSSAR

Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen entsprechen den «Swiss Valuation Standard», auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

Alle Werte werden, wenn möglich, auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d_0165 normiert.

Die Mehrwertsteuer-optierung wird nicht berücksichtigt.

Die Ertragswert-berechnung erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswertberechnung mit Nettokapitalisierung.

Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung wurden jeweils das 30-Prozent-Quantil (= von), der Median und das 70-Prozent-Quantil (= bis) verwendet.

Extremwerte wurden entfernt.

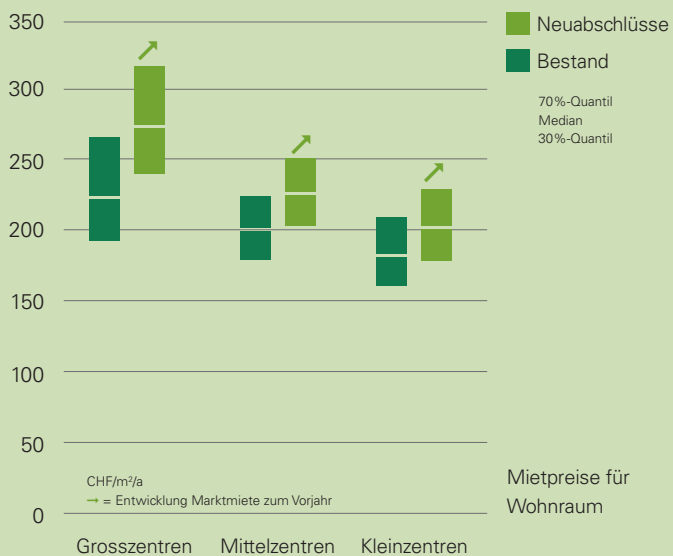
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum wurden auf der Basis eines schweizweiten Lageratings bestimmt.

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT / REFERENZLIEGENSCHAFT		WERT	
 WOHNEN		Bruttomieterttrag (Soll)	226 000 CHF/a
		Bruttomieterttrag (Ist)	217 000 CHF/a
		– Betriebskosten	15 000 CHF/a
		– Unterhaltskosten	24 000 CHF/a
		– Investitionen	7 000 CHF/a
		Nettomieterttrag	172 000 CHF/a
		Nettoanfangsrendite	2,89 %
		Marktwert	5 958 000 CHF
		Ertragsausfallsquote	3,80 %
		Wertänderung	10,34 %
<p>1,5 Zimmer 3 x 30 m² 2,5 Zimmer 3 x 50 m² 3,5 Zimmer 3 x 80 m² 4,5 Zimmer 3 x 110 m² Total Fläche 810 m² Parkplätze 12 Stk.</p>			
 BÜRO		Bruttomieterttrag (Soll)	757 000 CHF/a
		Bruttomieterttrag (Ist)	696 000 CHF/a
		– Betriebskosten	75 000 CHF/a
		– Unterhaltskosten	130 000 CHF/a
		– Investitionen	23 000 CHF/a
		Nettomieterttrag	469 000 CHF/a
		Nettoanfangsrendite	2,80 %
		Marktwert	16 762 000 CHF
		Ertragsausfallsquote	8,04 %
		Wertänderung	18,70 %
<p>Gewerbe 4 x 200 m² Gewerbe 2 x 400 m² Gewerbe 1 x 800 m² Lager 1 x 400 m² Total Fläche 2800 m² Parkplätze 20 Stk.</p>			
 GEMISCHT		Bruttomieterttrag (Soll)	441 000 CHF/a
		Bruttomieterttrag (Ist)	423 000 CHF/a
		– Betriebskosten	36 000 CHF/a
		– Unterhaltskosten	49 000 CHF/a
		– Investitionen	12 000 CHF/a
		Nettomieterttrag	325 000 CHF/a
		Nettoanfangsrendite	2,72 %
		Marktwert	11 971 000 CHF
		Ertragsausfallsquote	4,20 %
		Wertänderung	13,19 %
<p>Verkauf/Gewerbe je 2 x 200 m² 1,5 Zimmer 3 x 30 m² 2,5 Zimmer 3 x 50 m² 3,5 Zimmer 3 x 80 m² 4,5 Zimmer 3 x 110 m² Total Fläche 1610 m² Parkplätze 5 Stk.</p>			

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

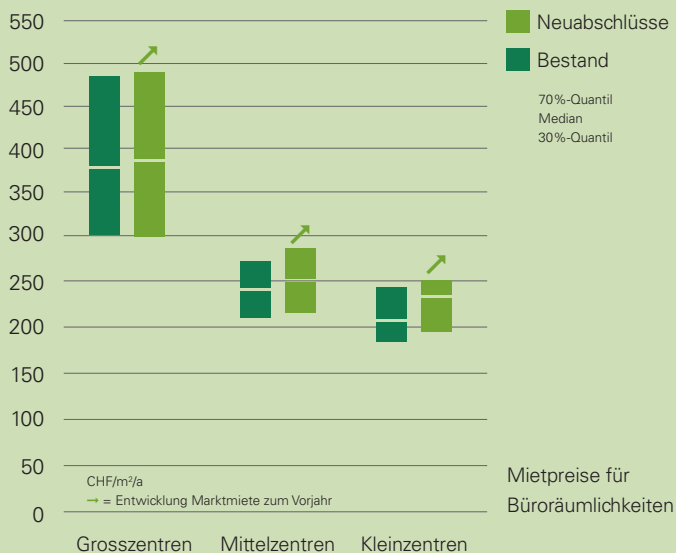
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,5	5,0
Nettorendite	3,3	3,7	4,0
Cashflow	3,3	3,6	4,0
Wertänderung	1,7	2,9	4,3

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,4	3,7	4,2
Nettorendite	2,6	2,9	3,4

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	22.–	11 %	19.–
Instandhaltung	17.–	8 %	17.–
Instandsetzung	11.–	5 %	13.–



Laufende Renditen

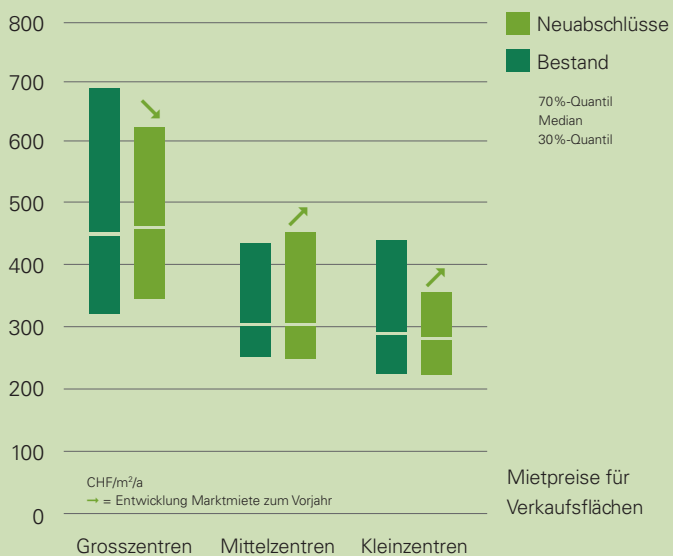
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,3	4,8	5,3
Nettorendite	3,9	4,1	4,6
Cashflow	3,9	4,1	4,3
Wertänderung	0,2	2,2	3,3

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	2,9	3,3	4,0
Nettorendite	2,7	2,8	3,5

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	32.–	12 %	28.–
Instandhaltung	11.–	4 %	9.–
Instandsetzung	15.–	6 %	6.–



Laufende Renditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,2	4,7	5,2
Nettorendite	3,5	3,6	4,2
Cashflow	3,3	3,7	4,2
Wertänderung	1,3	2,5	3,6

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,0	3,3	4,0
Nettorendite	2,3	2,7	3,3

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	25.–	9 %	20.–
Instandhaltung	16.–	6 %	17.–
Instandsetzung	13.–	5 %	14.–