

TRENDWENDE – SINKENDE WERTENTWICKLUNG

Bei der Entwicklung der SIV-Referenzliegenschaften kommt es zu einer Trendwende:

Die Werte sinken, und zwar in allen Kategorien. Vor allem beim Büroliegenschaftsmarkt sind die Auswirkungen der Corona-Krise sichtbar, insbesondere durch die gestiegene Anfangsrendite.

Text: Felix Thurnheer

3,1

% Arbeitslose

4,9

% Rückgang

Die Massnahmen gegen das Corona-Virus führten zu einem Anstieg der gemittelten Arbeitslosenquote von 2,3% im Jahr 2019 auf 3,1% im Jahr 2020. Gleichzeitig hat die Anzahl der gemeldeten offenen Stellen um 15% abgenommen. Hinzu kommt die abnehmende Nachfrage nach Büroflächen bedingt durch das Home-Office; zahlreiche Grossfirmen haben eine massive Reduktion ihrer Büroflächen angekündigt. Die negative Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wird sich auch auf die Ertragssituation im kommerziellen Immobilienmarkt auswirken. Deshalb wird dem Markt für Büroliegenschaften das höchste Risiko beigemessen. Die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften ist gegenüber dem ersten Semester 2020 deutlich gestiegen, nämlich von 2,9% auf 3,4%. Dementsprechend

ist der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft gegenüber dem ersten Semester 2020 um 14,3% gesunken, von CHF 16,7 Mio. auf CHF 14,3 Mio. Durch die geringe Nachfrage nach Büroflächen sind die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Mittel- und Kleinzentren bereits am Sinken. In den Grosszentren ist noch kein Effekt erkennbar, was allerdings eine Frage der Zeit ist.

Bei den gemischt genutzten Liegenschaften zeigt sich ein leichter Abwärtstrend. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft sank um 2,2% von CHF 12,1 Mio. auf CHF 11,8 Mio., dies bei stabilen Nettoanfangsrenditen. Die Marktmieten haben insgesamt nur geringe Veränderungen zu verzeichnen: In den Grosszentren sind bei den Neuabschlüssen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, in den Mittelzentren stabil geblieben und in den Kleinzentren leicht gesunken.

Auch Wohnliegenschaften vom Wertrückgang betroffen

Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum ersten Semester 2020 von CHF 6,0 Mio. auf CHF 5,7 Mio. gesunken; das entspricht einem Rückgang von 4,9%. Der Grund liegt auch hier in der gestiegenen Risikobetrachtung. Die aktuelle Nettoanfangsrendite stieg leicht an. Während die Corona-Krise die Nachfrage nach Eigentumswohnungen

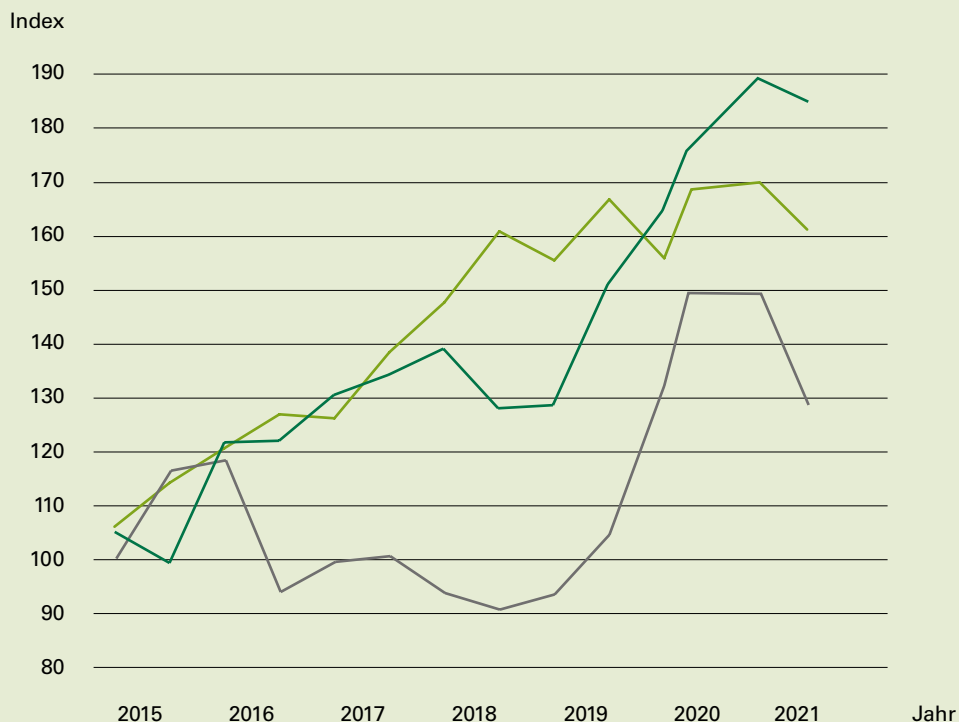
verstärkt und die Preise in die Höhe treibt, sind bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen keine Effekte erkennbar; die Mietpreise verharren auf stabilem Niveau.

Gemäss Baublatt hat sich im Jahr 2020 die geplante Bausumme im Hochbau um 4,0% reduziert – ein Abwärtstrend, der sich seit 2018 fortsetzt. Gleichzeitig ist der Wanderungssaldo im Vergleich zum Vorjahr von 55 000 auf 61 000 Personen gestiegen, was auf die ausbleibenden Auswanderungen aufgrund der Corona-Krise zurückzuführen ist. Die leicht steigende Nachfrage bei sinkender Bauaktivität wird die Preise stabilisieren, aber kaum ansteigen lassen.



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 dem «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.

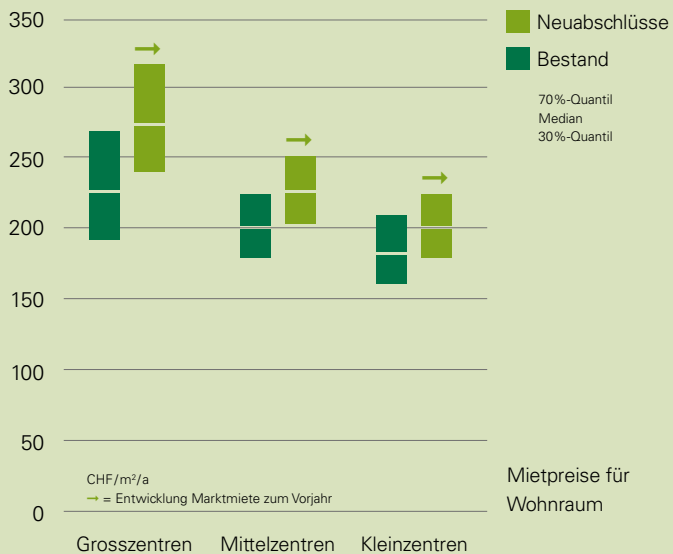
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT/REFERENZLIEGENSCHAFT	WERT
 <p>WOHNEN</p> <p>1,5 Zimmer 3 × 30 m² 2,5 Zimmer 3 × 50 m² 3,5 Zimmer 3 × 80 m² 4,5 Zimmer 3 × 110 m² Total Fläche 810 m² Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 230 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 225 000 CHF/a – Betriebskosten 15 000 CHF/a – Unterhaltskosten 27 000 CHF/a – Investitionen 7 000 CHF/a Nettomiettertrag 176 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,10 % Marktwert 5 675 000 CHF Ertragsausfallsquote 2,40 % Wertänderung –4,85 %</p>
 <p>BÜRO</p> <p>Gewerbe 4 × 200 m² Gewerbe 2 × 400 m² Gewerbe 1 × 800 m² Lager 1 × 400 m² Total Fläche 2800 m² Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 746 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 686 000 CHF/a – Betriebskosten 80 000 CHF/a – Unterhaltskosten 98 000 CHF/a – Investitionen 23 000 CHF/a Nettomiettertrag 486 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,39 % Marktwert 14 327 000 CHF Ertragsausfallsquote 8,02 % Wertänderung –14,26 %</p>
 <p>GEMISCHT</p> <p>Verkauf/Gewerbe je 2 × 200 m² 1,5 Zimmer 3 × 30 m² 2,5 Zimmer 3 × 50 m² 3,5 Zimmer 3 × 80 m² 4,5 Zimmer 3 × 110 m² Total Fläche 1610 m² Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 446 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 433 000 CHF/a – Betriebskosten 35 000 CHF/a – Unterhaltskosten 54 000 CHF/a – Investitionen 12 000 CHF/a Nettomiettertrag 331 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 2,80 % Marktwert 11 835 000 CHF Ertragsausfallsquote 2,93 % Wertänderung –2,15 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

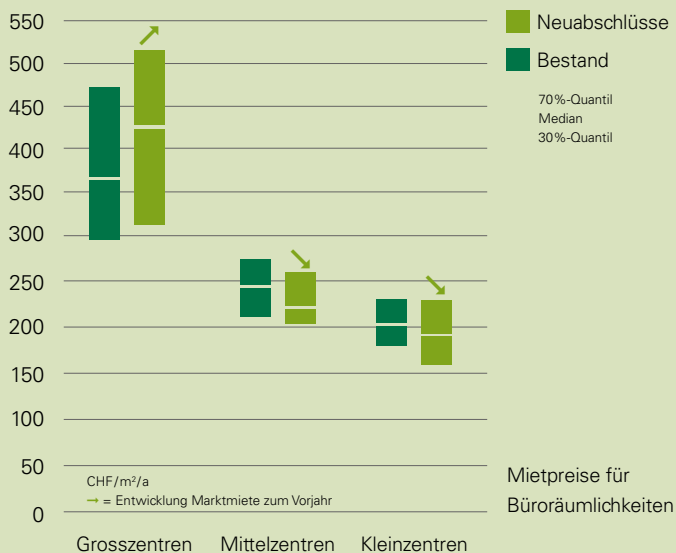
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,0	4,4	5,0
Nettorendite	3,2	3,6	4,0
Cashflow	3,2	3,5	3,9
Wertänderung	1,8	3,1	4,6

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	21.–	10 %	22.–
Instandhaltung	18.–	9 %	17.–
Instandsetzung	11.–	5 %	11.–



Laufende Renditen

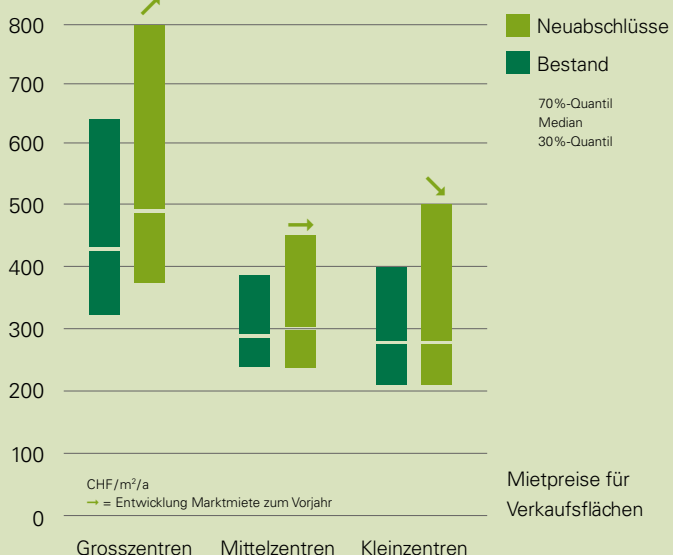
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,4	5,3
Nettorendite	3,6	3,8	4,2
Cashflow	3,5	3,8	4,5
Wertänderung	-1,0	1,1	2,4

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	30.–	11 %	32.–
Instandhaltung	10.–	4 %	11.–
Instandsetzung	7.–	3 %	15.–



Laufende Renditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,6	5,1
Nettorendite	3,4	3,8	4,2
Cashflow	3,3	3,7	4,2
Wertänderung	1,3	2,8	4,5

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,1	3,5	4,1
Nettorendite	2,4	2,8	3,3

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	25.–	10 %	25.–
Instandhaltung	16.–	6 %	16.–
Instandsetzung	10.–	4 %	13.–