

WOHNEN SCHLECHT, BÜROS BESSER

Seien es Marktmieten, Cashflow-Renditen oder Ertragsausfälle durch Leerstand: Die Vorzeichen im Wohnungsmarkt sehen problematisch aus für die Eigentümer. Dafür entwickeln sich die Büroimmobilien überraschend positiv. Zwar sind auch hier die Marktmieten unter Druck und die Kosten steigend, der Vermietungsstand verbessert sich aber und die Bewerber und Investoren sind zuversichtlich im Hinblick auf die Wertentwicklung.

Text: Felix Thurnheer

2,9

% Wertänderungsrendite Wohnraum

2,2

% Wertänderungsrendite Büro

Die Marktmieten für Wohnraum sinken im ersten Halbjahr 2019 weiter. Der Median in Grossstädten ist von CHF 288 auf 265 gesunken – in gerade einmal einem Jahr. Die Nachfrage durch Zuwanderung bleibt eher tief; gleichzeitig werden nach wie vor zu viele Wohnungen erstellt. Büroflächen? Sind ebenfalls sinkend. In den Grosszentren ging der Mittelwert innert Jahresfrist von CHF 409 auf 371 zurück.

Der Wirtschaft geht es sehr gut; die Mehrnachfrage nach Büros bleibt im Vergleich eher tief. Stellt sich die Frage, ob sich die Arbeit zunehmend weg vom klassischen Arbeitsplatz und/oder vermehrt in die Mittel- und Kleinzentren verlagert? Gut möglich, zumindest bleiben in diesen Zentren die Marktmieten stabil. Der Strukturwandel im Detailhandel scheint in den

Grosszentren einen positiven Einfluss auf die Mietpreise zu haben: Der Mittelwert stieg in den vergangenen zwölf Monaten von CHF 450 auf 480.

Auf der Kostenseite hat sich im Wohnungsmarkt nichts getan. Die Liegenschaftskosten betragen wie 2018 CHF 50 pro Quadratmeter und Jahr. Anders bei den gemischt genutzten Liegenschaften und den Büroimmobilien: Die Kosten sind von CHF 49 auf 53 beziehungsweise – für Büros – von CHF 45 auf 58 gestiegen.

Bewerber sind zuversichtlicher

Die anhaltend schlechte Entwicklung im Wohnungsmarkt schlägt sich auch in den Bewertungen nieder: Die Cashflow-Renditen liegen 0,2-Prozent-Punkte tiefer; die Wertänderungsrendite ist mit 2,9 Prozent zwar positiv, aber deutlich unter der gewohnten Aufwertung der letzten Jahre. Auch die Investoren zeigen sich vorsichtiger. Transaktionen von Wohnliegenschaften gehen leicht tiefer als im Vorjahr. Die Renditeerwartung beim Ankauf steigt von 2,9 auf heute 3,1 Prozent netto. Damit pausiert der steile Wertanstieg bei Wohnliegenschaften bereits 1,5 Jahre.

Die sinkende Ertragstendenz sowie die deutlich gestiegenen Liegenschaftskosten haben zur Folge, dass sich auch die Renditekennzahlen bei den Büroimmobilien nach unten korrigieren. Die Cashflow-Rendite liegt ak-

tuell immerhin noch bei 4,1 Prozent. Die Bewerber sind zuversichtlicher als in den letzten Jahren. Seit Längerem findet wieder eine Aufwertung statt (um 2,2 Prozent). Einige aktuelle Transaktionen sind mit erstaunlich tiefen Renditeerwartungen von unter 2 Prozent netto ausgefallen. Der Mittelwert beim Ankauf ist im ersten Semester 2019 von 4,2 auf 3,7 netto gesunken, was im Wertindex erstmals seit 2015 zu einem deutlichen Anstieg führt.

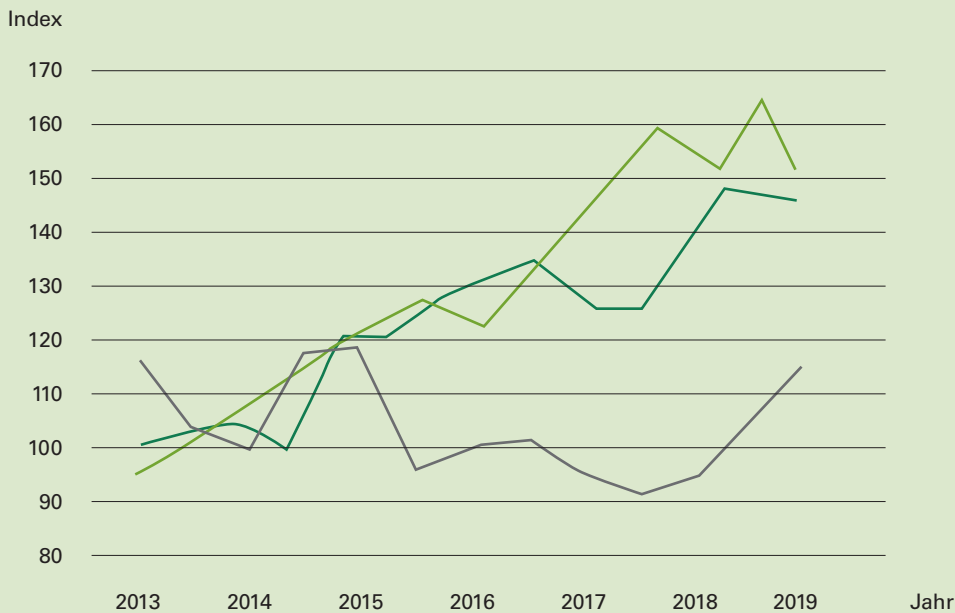
Ertragsausfall: Büro und Wohnen gleichen sich an

Wirft man einen Blick auf die Entwicklung der Ertragsausfälle durch Leerstand, fällt auf, dass der Wohnungsmarkt künftig in einem nachfragedominierten Umfeld bleiben wird, während sich Büroimmobilien und gemischt genutzte Liegenschaften weiter zugunsten der Eigentümer entwickeln. Die Ertragsausfallquote ist bei Wohnimmobilien von 3,35 auf aktuell 3,8 Prozent gestiegen. Bei den Büroimmobilien ist die Ertragsausfallquote von 6,74 auf 6,14 Prozent gesunken.



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 Standards, 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.

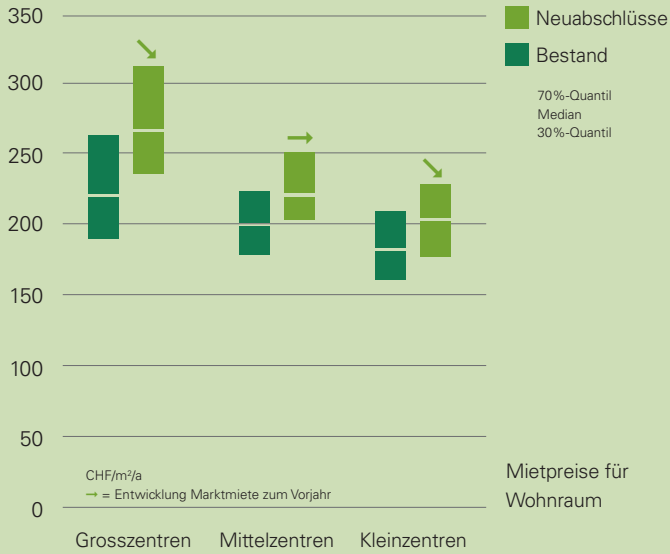
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT	WERT
 <p>WOHNEN</p> <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>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 223 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 215 000 CHF/a – Betriebskosten 15 000 CHF/a – Unterhaltskosten 24 000 CHF/a – Investitionen 7 000 CHF/a Nettomiettertrag 168 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,14 % Marktwert 5 400 000 CHF Ertragsausfallsquote 3,80 % Wertänderung –6,46 %</p>
 <p>BÜRO</p> <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>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 743 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 698 000 CHF/a – Betriebskosten 75 000 CHF/a – Unterhaltskosten 130 000 CHF/a – Investitionen 23 000 CHF/a Nettomiettertrag 470 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,69 % Marktwert 12 734 000 CHF Ertragsausfallsquote 6,14 % Wertänderung 8,94 %</p>
 <p>GEMISCHT</p> <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>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 439 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 420 000 CHF/a – Betriebskosten 36 000 CHF/a – Unterhaltskosten 49 000 CHF/a – Investitionen 12 000 CHF/a Nettomiettertrag 323 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,40 % Marktwert 9 495 000 CHF Ertragsausfallsquote 4,20 % Wertänderung –0,54 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

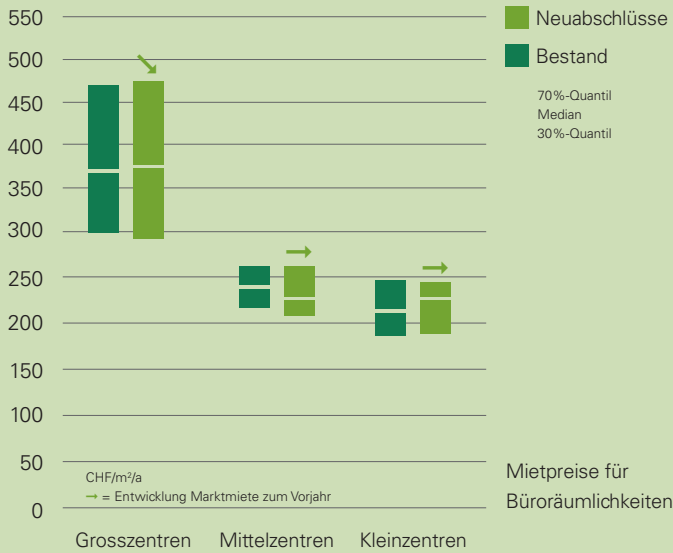
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,5	5,0
Nettorendite	3,3	3,7	4,0
Cashflow	3,3	3,6	4,0
Wertänderung	1,7	2,9	4,3

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	22.–	9%	19.–
Instandhaltung	17.–	8%	17.–
Instandsetzung	11.–	7%	13.–



Laufende Renditen

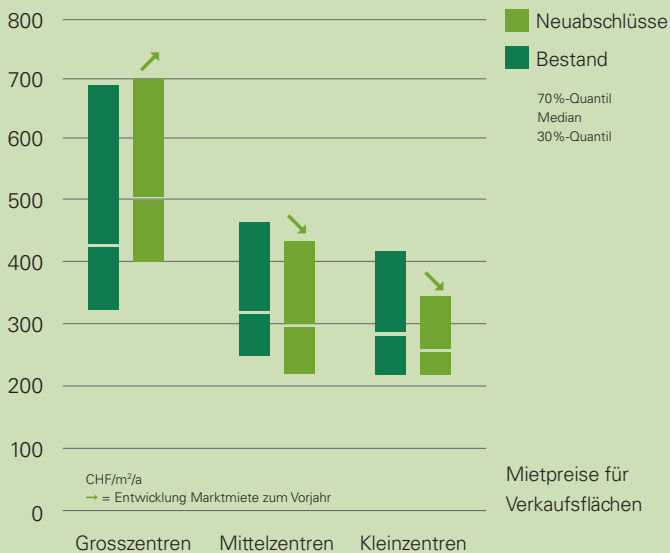
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,3	4,8	5,3
Nettorendite	3,9	4,1	4,6
Cashflow	3,9	4,1	4,3
Wertänderung	0,2	2,2	3,3

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	32.–	11%	28.–
Instandhaltung	11.–	3%	9.–
Instandsetzung	15.–	2%	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	3,8	4,7
Nettorendite	2,5	3,4	4,1

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	25.–	7%	20.–
Instandhaltung	16.–	6%	17.–
Instandsetzung	13.–	5%	14.–