

HISTORISCHE WIRTSCHAFTSKRISE – IMMOBILIENMARKT STABIL

Die Immobilienwerte haben sich im ersten Semester 2020 kaum verändert.

Wohnimmobilien halten das Niveau, kommerziell genutzte Liegenschaften ebenfalls. Nur gemischt genutzte Liegenschaften sind im Wert leicht gestiegen. Ein Geldfluss in den Immobilienmarkt blieb bisher aus.

Text: Felix Thurnheer

0,0

% Veränderung

3,0

% Nettoanfangsrendite

Es dauert, bis eine Wirtschaftskrise im Immobilienmarkt ankommt. Auf Seite der Nachfrage und Erträge sind sinkende Tendenzen zu erwarten, die Ertragsausfälle würden steigen. Derweil können die Immobilienwerte ganz andere Wege einschlagen. Oft fliesst während Krisen das Kapital verstärkt in den Immobilienmarkt und die Werte steigen. Grund ist der momentane Tina¹-Effekt, wie er aktuell an der Börse beobachtet wird. Dieser Effekt blieb im Schweizer Immobilienmarkt bisher aus. Erträge, Kostenstrukturen und Renditeerwartungen haben sich im ersten Semester 2020 kaum verändert.

Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für die Wohnimmobilie ist mit CHF 5,92 Mio. Ende 2019 und CHF 5,95

¹ Tina = There is no alternative

Mio. im ersten Semester 2020 praktisch unverändert. Auch in den einzelnen Benchmarks hat sich nichts verändert: Erträge, Kostenstrukturen und Anfangsrenditen sind identisch mit dem Vorsemester. Die aktuelle Nettoanfangsrendite liegt bei knapp 3,0%. Die Wirtschaftskrise hat also noch zu keinem Boom geführt.

Kommt er doch noch, der Tina-Effekt?

Auch kommerzielle Immobilien halten ihr Niveau. Der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft (CHF 16,7 Mio.) hat sich gegenüber Ende 2019 nicht, das Ertragsniveau kaum verändert. Eine leicht steigende Tendenz lässt sich in den Grosszentren beobachten. Bei Vertragsneuabschlüssen steigt der Mittelwert von CHF 379 auf CHF 400 pro m² und Jahr. Ausserdem sind die Kosten etwas tiefer als im Vorjahr. Betriebs- und Investitionskosten sind etwa gleich, die Unterhaltskosten 25% tiefer. Der leicht positive Effekt auf der Ertragsseite wird von der leicht gestiegenen Renditeerwartung kompensiert. Die aktuelle Nettoanfangsrendite liegt bei knapp 2,9%.

Bei gemischt genutzten Zentrumsimmobilien zeigen sich nur leichte Bewegungen. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft hat sich leicht erhöht, von CHF 11,2 auf 12,1 Mio. Der Grund liegt im Kapitalfluss: Die Nettoanfangs-

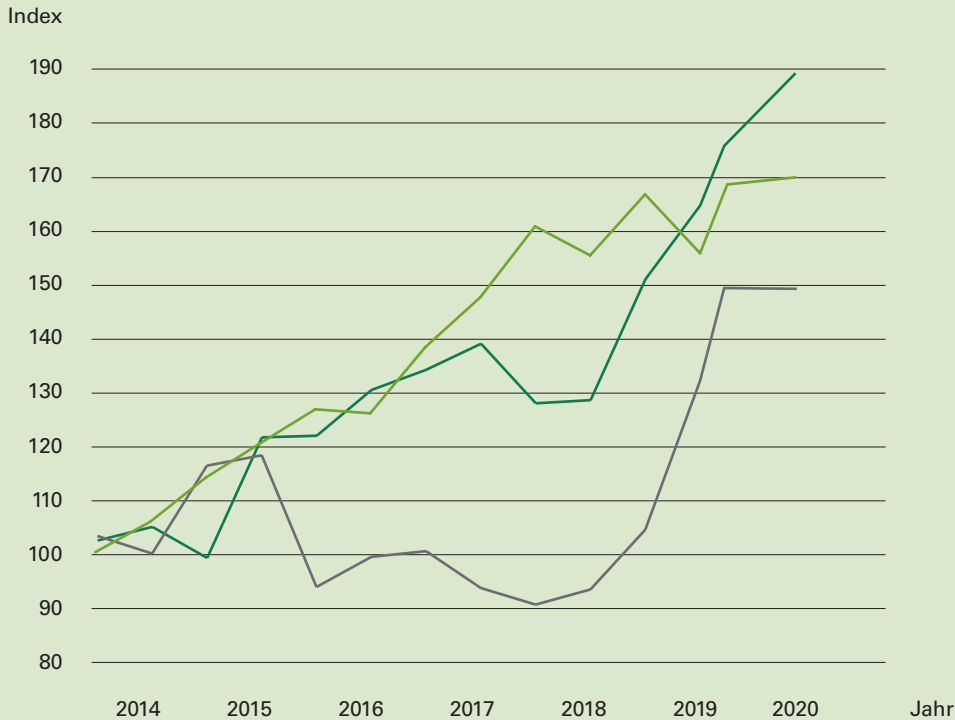
rendite ist leicht gesunken, von 3,1% auf 2,8%. Ertrags- und Kostenbenchmarks haben sich kaum verändert.

Tritt der Tina-Effekt im Immobilienmarkt doch noch ein? Auf der Nutzerseite laufen Verträge auf längere Zeiten, weil private Haushalte und Firmen langfristiger planen. Eine kurze Krise kommt daher nur in abgeschwächter Form und mit Verspätung im Immobilienmarkt an. Die Kapitalmärkte scheinen ihren Fokus nach wie vor auf der Börse zu haben. Es ist zu früh, das Ausmass des Lockdowns zu beziffern oder vorherzusagen.



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



WOHNEN

1,5 Zimmer	3 x 30 m ²
2,5 Zimmer	3 x 50 m ²
3,5 Zimmer	3 x 80 m ²
4,5 Zimmer	3 x 110 m ²
Total Fläche	810 m ²
Parkplätze	12 Stk.

Bruttomiettertrag (Soll)	231 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	225 000 CHF/a
– Betriebskosten	15 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	27 000 CHF/a
– Investitionen	7 000 CHF/a
Nettomiettertrag	177 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	2,96 %
Marktwert	5 964 000 CHF
Ertragsausfallsquote	2,40 %
Wertänderung	0,73 %



BÜRO

Gewerbe	4 x 200 m ²
Gewerbe	2 x 400 m ²
Gewerbe	1 x 800 m ²
Lager	1 x 400 m ²
Total Fläche	2 800 m ²
Parkplätze	20 Stk.

Bruttomiettertrag (Soll)	741 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	682 000 CHF/a
– Betriebskosten	80 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	98 000 CHF/a
– Investitionen	23 000 CHF/a
Nettomiettertrag	481 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	2,88 %
Marktwert	16 710 000 CHF
Ertragsausfallsquote	8,02 %
Wertänderung	33,68 %

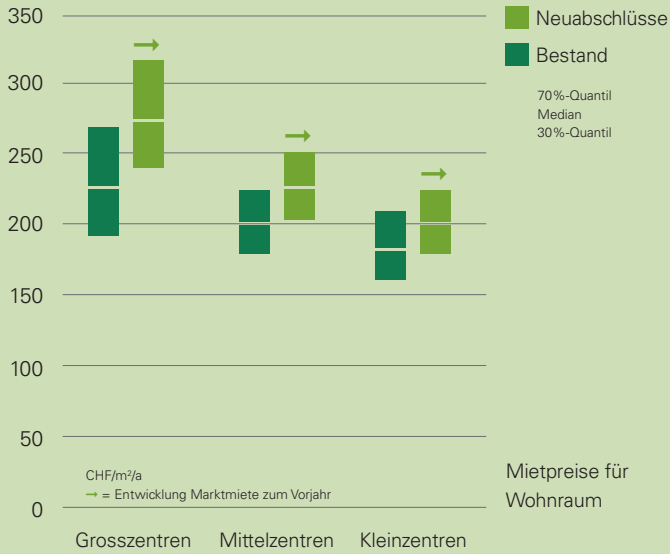


GEMISCHT

Verkauf/Gewerbe	je 2 x 200 m ²
1,5 Zimmer	3 x 30 m ²
2,5 Zimmer	3 x 50 m ²
3,5 Zimmer	3 x 80 m ²
4,5 Zimmer	3 x 110 m ²
Total Fläche	1 610 m ²
Parkplätze	5 Stk.

Bruttomiettertrag (Soll)	448 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	435 000 CHF/a
– Betriebskosten	35 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	54 000 CHF/a
– Investitionen	12 000 CHF/a
Nettomiettertrag	334 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	2,76 %
Marktwert	12 094 000 CHF
Ertragsausfallsquote	2,93 %
Wertänderung	8,25 %

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

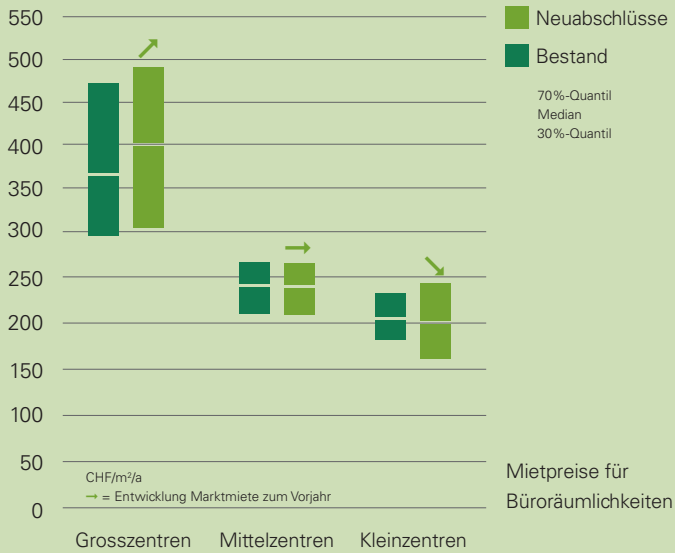
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,0	4,4	5,0
Nettorendite	3,2	3,6	4,0
Cashflow	3,2	3,5	3,9
Wertänderung	1,8	3,1	4,6

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

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



Laufende Renditen

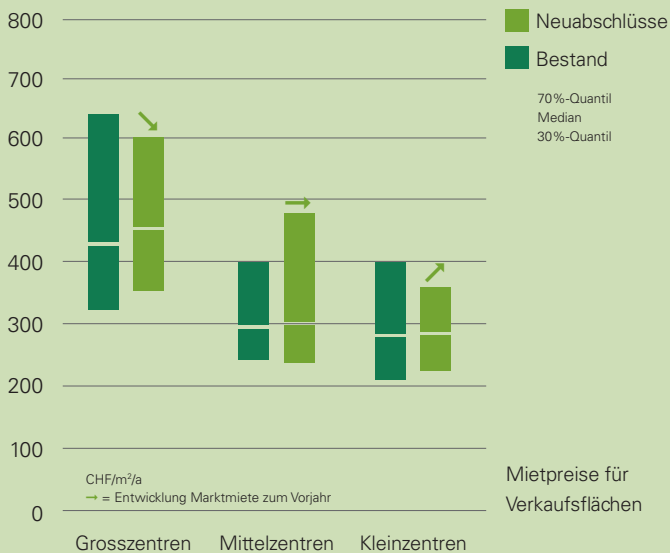
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,4	5,3
Nettorendite	3,6	3,8	4,2
Cashflow	3,5	3,8	4,5
Wertänderung	-1,0	1,1	2,4

Anfangsrenditen

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

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	3,0	3,3	3,9
Nettorendite	2,3	2,8	3,3

Kosten Eigentümer

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