

WEITERHIN SINKENDE WERTE IM BÜROLIEGENSCHAFTSMARKT

Im Büroliegenschaftsmarkt sind die Auswirkungen der Coronakrise nach wie vor stark spürbar, insbesondere durch die gestiegene Anfangsrendite. Auch gemischt genutzte Liegenschaften verzeichnen negative Trends. Einzig die Werte für Wohnimmobilien haben sich im ersten Semester 2021 erholt.

Text: Felix Thurnheer

3,7

% Nettoanfangsrendite Büro

2,9

% Nettoanfangsrendite Wohnraum

Die Schweizer Wirtschaft konnte sich im ersten Semester 2021 deutlich von der Coronakrise erholen. Dank der Impfkampagne wird sich die Wirtschaftslage voraussichtlich weiter verbessern. Die Arbeitslosenquote ist seit Ende 2020 von 3,5% auf aktuell 2,8% gesunken und die Anzahl der offenen Stellen hat sich im selben Zeitraum mehr als verdoppelt. Dennoch verzeichnet insbesondere der Büroliegenschaftsmarkt weiterhin eine stark negative Wertentwicklung. Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben. Somit wird dem Markt für Büroliegenschaften aktuell das höchste Risiko beigemessen. Die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften ist gegenüber dem letzten Semester abermals gestiegen, nämlich von 2,9% auf 3,7%. Der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft ist

nochmals stark gesunken: gegenüber dem letzten Semester um 21,0% von CHF 14,3 Mio. auf CHF 11,3 Mio. Die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Mittel- und Kleinzentren sind jedoch wieder am Steigen, nachdem sie im letzten Semester gesunken sind. In den Grosszentren ist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen.

Sinkende Mieten in gemischten Liegenschaften

Auch bei den gemischt genutzten Liegenschaften setzt sich der Abwärtstrend weiter fort. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft sank gegenüber dem letzten Semester um 7,2% von CHF 11,8 Mio. auf CHF 11,0 Mio., dies bei stabilen Nettoanfangsrenditen. Die Marktmieten haben sowohl in den Gross-, Mittel- als auch Kleinzentren alle eine klar sinkende Entwicklung zu verzeichnen: Im Median nahmen die Mieten um CHF 30.– bis CHF 40.– pro Quadratmeter und Jahr ab. Diese Abnahme könnte ein Effekt der Covid-19-Pandemie sein.

Wohnimmobilienmarkt wieder im Aufschwung

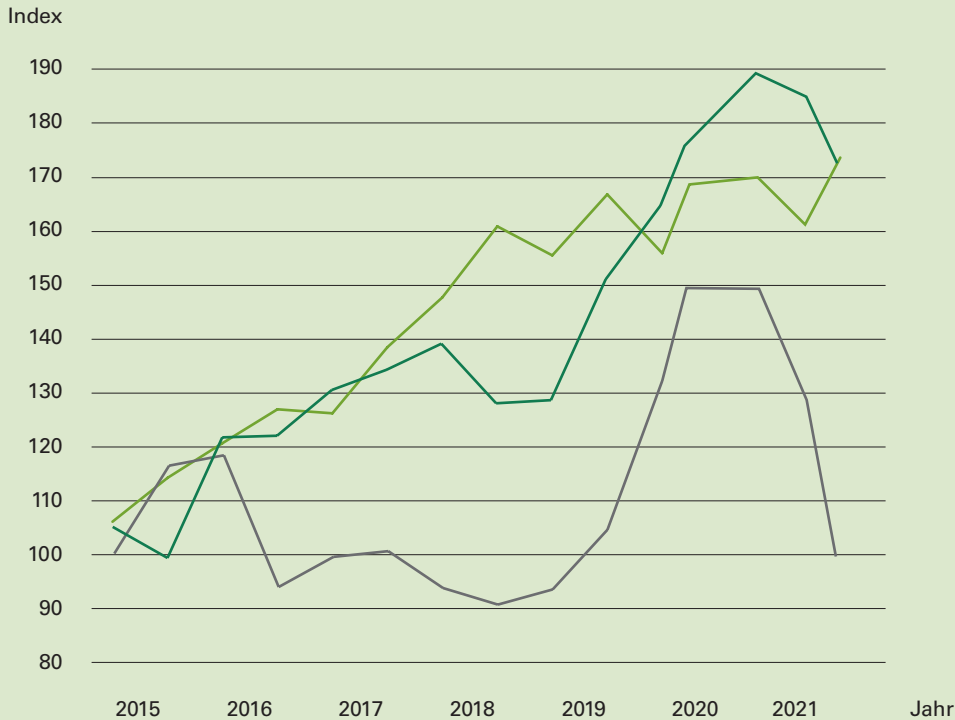
Während im kommerziellen Immobilienmarkt die negative Wertentwicklung des letzten Semesters weiter voranschreitet, hat sich der Wohnimmobilienmarkt vom Wertrückgang bereits wieder erholt. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 5,7 Mio. auf CHF 6,0 Mio. gestiegen, das entspricht einem Wachstum von 6,6%. Die aktuelle Nettoanfangsrendite ist entsprechend gesunken: von 3,1% im letzten Semester zu 2,9% im aktuellen Semester. Somit liegen beide Werte wieder auf demselben Niveau wie vor der Covid-19-Pandemie. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar, die Mietpreise verharren auf stabilem Niveau. Die Zeichen deuten auf eine Rückkehr zur Normalität im Wohnimmobilienmarkt hin.

ferenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 5,7 Mio. auf CHF 6,0 Mio. gestiegen, das entspricht einem Wachstum von 6,6%. Die aktuelle Nettoanfangsrendite ist entsprechend gesunken: von 3,1% im letzten Semester zu 2,9% im aktuellen Semester. Somit liegen beide Werte wieder auf demselben Niveau wie vor der Covid-19-Pandemie. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar, die Mietpreise verharren auf stabilem Niveau. Die Zeichen deuten auf eine Rückkehr zur Normalität im Wohnimmobilienmarkt hin.



Felix Thurnheer
MBA, Internationales Immobilienmanagement; 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.

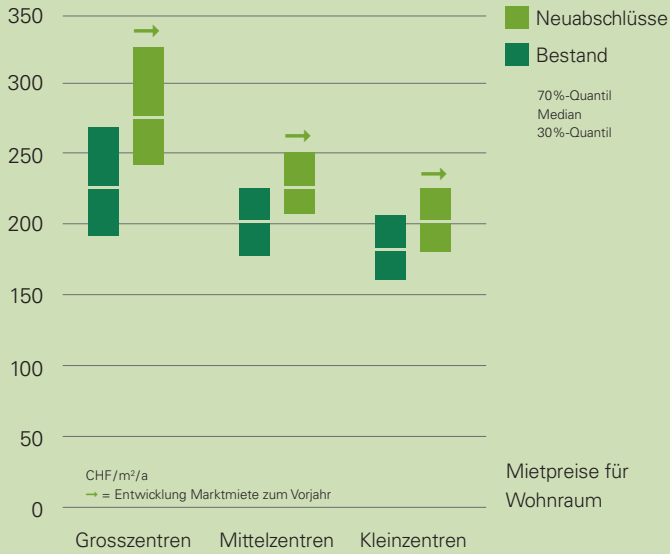
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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) 234000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 228000 CHF/a – Betriebskosten 16000 CHF/a – Unterhaltskosten 30000 CHF/a – Investitionen 7000 CHF/a Nettomiettertrag 176000 CHF/a Nettoanfangsrendite 2,91 % Marktwert 6052000 CHF Ertragsausfallsquote 2,65 % Wertänderung 6,65 %</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) 788000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 723000 CHF/a – Betriebskosten 94000 CHF/a – Unterhaltskosten 188000 CHF/a – Investitionen 23000 CHF/a Nettomiettertrag 419000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,70 % Marktwert 11321000 CHF Ertragsausfallsquote 8,19 % Wertänderung –20,98 %</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) 439000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 423000 CHF/a – Betriebskosten 38000 CHF/a – Unterhaltskosten 67000 CHF/a – Investitionen 12000 CHF/a Nettomiettertrag 305000 CHF/a Nettoanfangsrendite 2,78 % Marktwert 10982000 CHF Ertragsausfallsquote 3,57 % Wertänderung –7,20 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

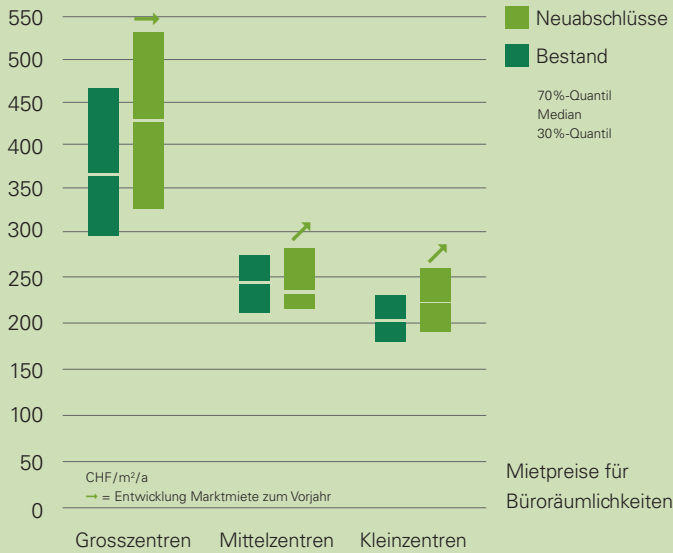
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,1	4,7
Nettorendite	3,0	3,4	3,7
Cashflow	2,9	3,3	3,7
Wertänderung	1,9	3,5	5,2

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	27.–	13%	22.–
Instandhaltung	18.–	9%	17.–
Instandsetzung	16.–	8%	11.–



Laufende Renditen

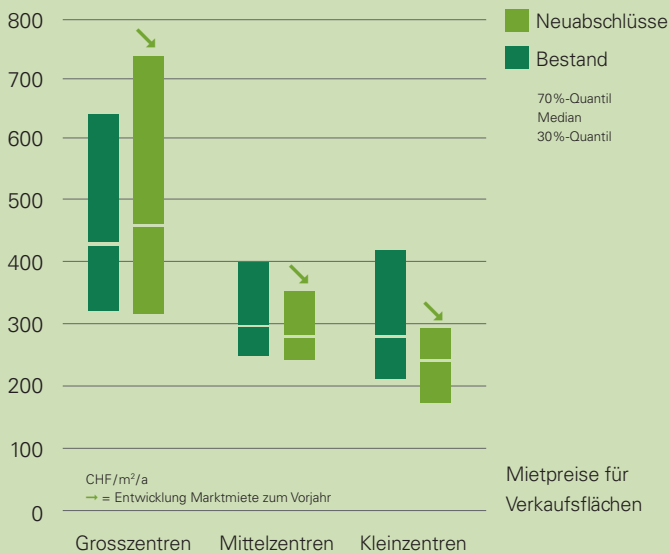
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,8	4,2	5,1
Nettorendite	3,1	3,6	4,0
Cashflow	2,8	3,5	3,9
Wertänderung	0,5	1,3	4,4

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	37.–	14%	32.–
Instandhaltung	8.–	3%	11.–
Instandsetzung	27.–	10%	15.–



Laufende Renditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,2	4,9
Nettorendite	3,0	3,4	3,9
Cashflow	2,9	3,3	3,8
Wertänderung	1,5	3,3	4,9

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,2	3,6	4,1
Nettorendite	2,4	2,8	3,3

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	30.–	11%	25.–
Instandhaltung	17.–	6%	16.–
Instandsetzung	14.–	5%	13.–