

AUFSCHWUNG IM BÜROLIEGENSCHAFTSMARKT

Die vielversprechende Wirtschaftsentwicklung führte zu einer Trendwende im Büroliegenschaftsmarkt: Erstmals seit Beginn der Covid-19-Krise ist die Anfangsrendite für Büroliegenschaften wieder gesunken. Ganz anders bei den gemischt genutzten Liegenschaften, wo die negative Wertentwicklung weiter anhält.

Text: Felix Thurnheer

3,1

% Nettoanfangsrendite Büro

3,2

% Nettoanfangsrendite Wohnraum

Im zweiten Pandemiejahr gab es im Gegensatz zum Vorjahr einige erfolgsversprechende Indikatoren für die Schweizer Wirtschaft. Nachdem die Bauinvestitionen aufgrund des Coronaschocks stark eingebrochen waren, stehen die Zeichen nun auf Wachstum. Gemäss dem Baublatt lag die im Jahr 2021 auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme im Hochbau 10,4% über dem Wert von 2020. Auch der Schweizer Detailhandel hat 2021 mehr umgesetzt als im Vorjahr. Die provisorischen Ergebnisse des Bundesamtes für Statistik zeigen einen nominalen Umsatzanstieg von 4,2% gegenüber dem Vorjahr an. Alle Branchen konnten die im Vorjahr teilweise durch die Covid-19-Pandemie erlittenen Verluste weitgehend wieder wettmachen. Der Arbeitsmarkt war 2021 immer noch durch Covid-19

geprägt. Dennoch nahm die Arbeitslosenquote, die 2021 im Jahresmittel bei 3,0% lag, gegenüber dem Vorjahr (3,1%) leicht ab und die Anzahl der Stellensuchenden nahm um 0,5% ab. Verglichen mit dem Stand vor Ausbruch von Covid-19 ist die Zahl der Arbeitslosen und Stellensuchenden jedoch immer noch markant höher.

Büroliegenschaftsmarkt im Aufwärtstrend

Erstmals seit Beginn der Covid-19-Krise ist die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften wieder gesunken: von 3,7% im Vorsemester auf 3,1% im zweiten Semester 2021. Dementsprechend ist auch der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft um 15,0% von CHF 11,3 Mio. auf 13,0 Mio. gestiegen. Die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Mittel- und Kleinzentren sind wie bereits im Vorsemester gestiegen, einzig in den Grosszentren ist eine abnehmende Entwicklung zu verzeichnen.

Gemischt genutzte Liegenschaften mit sinkenden Werten

Wie schon im Vorsemester sinken die Werte weiterhin. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft sank gegenüber dem letzten Semester stark, nämlich um 18,8% von CHF 11,0 Mio. auf CHF 8,9 Mio. Die Nettoanfangsrendite nahm im selben Zeitraum von 2,8% auf 3,5%

zu, womit den gemischt genutzten Liegenschaften das höhere Risiko als den Büroliegenschaften beigemessen wird. Weiterhin sinkend sind auch die Marktmieten sowohl in den Gross-, Mittel- als auch in Kleinzentren.

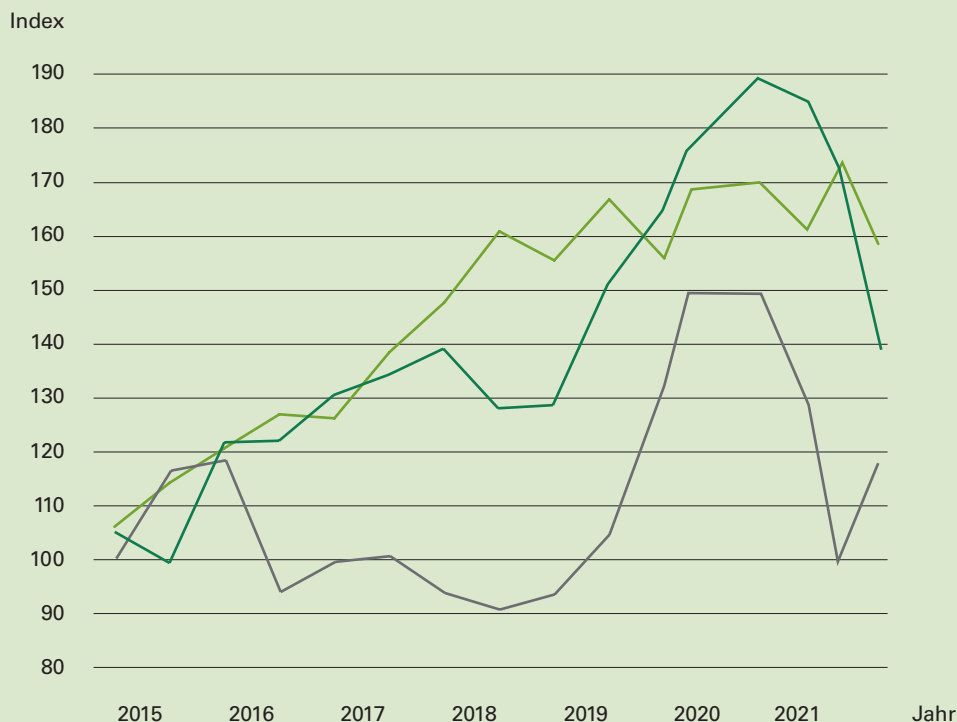
Stabiler Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt konnte sich bereits im ersten Semester 2021 von der allgemein negativen Wertentwicklung erholen und zeigt sich auch im zweiten Semester 2021 insgesamt stabil. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 6,0 Mio. auf CHF 5,5 Mio. gesunken, das entspricht einer Abnahme von 9%. Die Nettoanfangsrendite ist leicht gestiegen: von 2,9% im letzten Semester zu 3,2% im aktuellen Semester. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar.



Felix Thurnheer
MBA, Internationales Immobilienmanagement;
Geschäftsführer Immo-Compass 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, Ertragswert-berechnung 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.

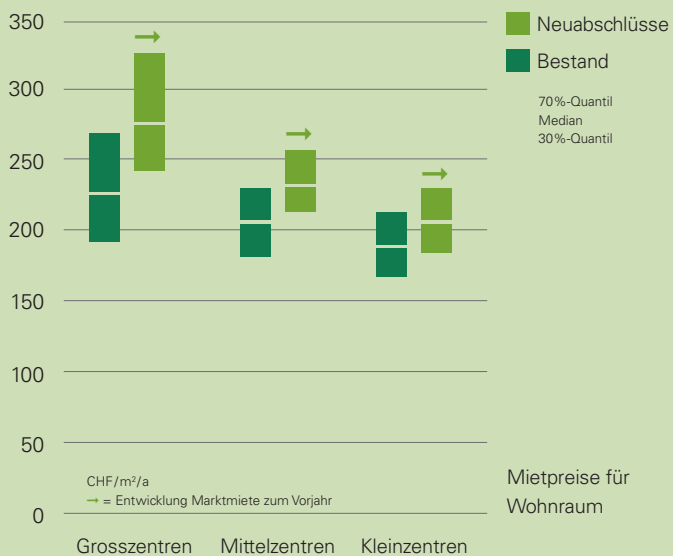
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum wurden auf der Basis eines schweizweiten Lage-ratings 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 3,20 % Marktwerte 5502000 CHF Ertragsausfallsquote 2,65 % Wertänderung –9,09 %</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) 778000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 714000 CHF/a – Betriebskosten 94000 CHF/a – Unterhaltskosten 188000 CHF/a – Investitionen 23000 CHF/a Nettomiettertrag 409000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,14 % Marktwerte 13034000 CHF Ertragsausfallsquote 8,19 % Wertänderung 15,13 %</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) 447000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 431000 CHF/a – Betriebskosten 38000 CHF/a – Unterhaltskosten 67000 CHF/a – Investitionen 12000 CHF/a Nettomiettertrag 313000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,51 % Marktwerte 8919000 CHF Ertragsausfallsquote 3,57 % Wertänderung –18,78 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

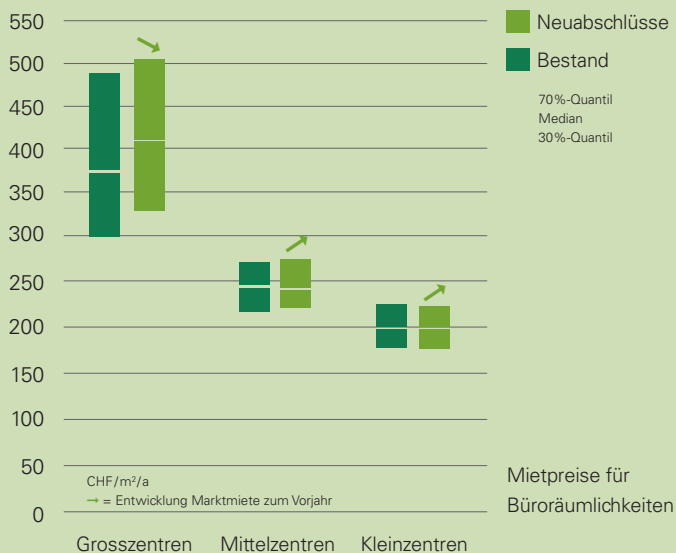
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,1	4,7
Nettorendite	3,0	3,4	3,7
Cashflow	2,9	3,3	3,7
Wertänderung	1,9	3,5	5,2

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	CHF/m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	27.–	13%	22.–
Instandhaltung	18.–	9%	17.–
Instandsetzung	16.–	7%	11.–



Laufende Renditen

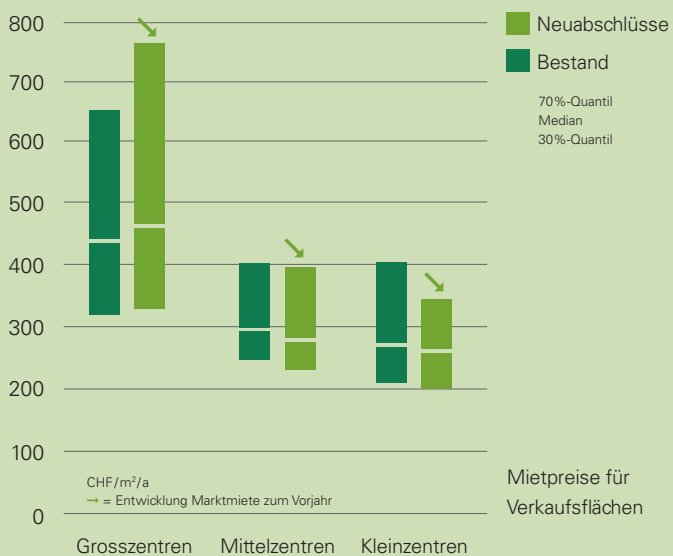
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,8	4,2	5,1
Nettorendite	3,1	3,6	4,0
Cashflow	2,8	3,5	3,9
Wertänderung	0,5	1,3	4,4

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	CHF/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	3,3	3,7	4,4
Nettorendite	2,6	3,1	3,6

Kosten Eigentümer

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